



2024-11-18

KS2019/341

Detaljplan för Centrum 13:5 och 13:6, Stattomten

Enköpings kommun Utökat förfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2024-05-21 § 56 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2024-05-29 – 2024-07-10 (6 veckor).

Under samrådstiden har **171** yttranden inkommit till kommunen varav **13** utan synpunkter eller med kompletterande information/upplysningar.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter. Samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på verksamheten för strategisk planering.

a) Myndigheter	Anmärkning
1. Länsstyrelsen i Uppsala län	Synpunkter
2. Försvarsmakten	Endast information
3. Lantmäteriet	Synpunkter
4. Region Uppsala, Trafik och samhälle, UL	Inga synpunkter
5. Luftfartsverket	-

b) Organisationer, föreningar mm	Anmärkning
1. Enköpings Centrumsamverkan	Synpunkter
2. Husby-Sjutolfts hembygdsförening	Synpunkter
3. Enköpings stads hembygdsförening	Synpunkter

c) Politiska partier	Anmärkning
1. Socialdemokraterna	Synpunkter
2. Vänsterpartiet	Synpunkter

d) Kommunala bolag, företag	Anmärkning
1. Räddningstjänsten	Inga synpunkter
2. VafabMiljö	Endast information
3. E.ON Energidistribution AB	Endast information
4. PostNord	Endast information
5. Telia	Inga synpunkter
6. Best Western Hotel Park Astoria	Synpunkter



e) Kommunala remissinstanser		Anmärkning
1.	Miljö- och byggnadsnämnden	Synpunkter
2.	Upplevelsenämnden	Synpunkter

Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster eller		Anmärkning
f) motsvarande		
1.	Privatperson	Synpunkter
2.	BRF Traktören	Synpunkter
3.	BRF Stadshotellet	Synpunkter
4.	Westerlundsällskapet	Synpunkter

g) Övriga privatpersoner (ej sakägare)		Anmärkning
<i>Positiva yttranden</i>		
1.	Privatperson	Inga synpunkter
2.	Privatperson	Inga synpunkter
3.	Privatperson	Synpunkter
4.	Privatperson	Inga synpunkter
5.	Privatperson	Inga synpunkter
6.	Privatperson	Inga synpunkter
<i>Negativa yttranden</i>		
7.	Privatperson	Synpunkter
8.	Privatperson	Synpunkter
9.	Privatperson	Synpunkter
10.	Privatperson	Synpunkter
11.	Privatperson	Synpunkter
12.	Privatperson	Synpunkter
13.	Privatperson	Synpunkter
14.	Privatperson	Synpunkter
15.	Privatperson	Synpunkter
16.	Privatperson	Synpunkter
17.	Privatperson	Synpunkter
18.	Privatperson	Synpunkter
19.	Privatperson	Synpunkter
20.	Privatperson	Synpunkter
21.	Privatperson	Synpunkter
22.	Privatperson	Synpunkter
23.	Privatperson	Synpunkter
24.	Privatperson	Synpunkter
25.	Privatperson	Synpunkter
26.	Privatperson	Synpunkter
27.	Privatperson	Synpunkter
28.	Privatperson	Synpunkter
29.	Privatperson	Synpunkter
30.	Privatperson	Synpunkter



31.	Privatperson	Synpunkter
32.	Privatperson	Synpunkter
33.	Privatperson	Synpunkter
34.	Privatperson	Synpunkter
35.	Privatperson	Synpunkter
36.	Privatperson	Synpunkter
37.	Privatperson	Synpunkter
38.	Privatperson	Synpunkter
39.	Privatperson	Synpunkter
40.	Privatperson	Synpunkter
41.	Privatperson	Synpunkter
42.	Privatperson	Synpunkter
43.	Privatperson	Synpunkter
44.	Privatperson	Synpunkter
45.	Privatperson	Synpunkter
46.	Privatperson	Synpunkter
47.	Privatperson	Synpunkter
48.	Privatperson	Synpunkter
49.	Privatperson	Synpunkter
50.	Privatperson	Synpunkter
51.	Privatperson	Synpunkter
52.	Privatperson	Synpunkter
53.	Privatperson	Synpunkter
54.	Privatperson	Synpunkter
55.	Privatperson	Synpunkter
56.	Privatperson	Synpunkter
57.	Privatperson	Synpunkter
58.	Privatperson	Synpunkter
59.	Privatperson	Synpunkter
60.	Privatperson	Synpunkter
61.	Privatperson	Synpunkter
62.	Privatperson	Synpunkter
63.	Privatperson	Synpunkter
64.	Privatperson	Synpunkter
65.	Privatperson	Synpunkter
66.	Privatperson	Synpunkter
67.	Privatperson	Synpunkter
68.	Privatperson	Synpunkter
69.	Privatperson	Synpunkter
70.	Privatperson	Synpunkter
71.	Privatperson	Synpunkter
72.	Privatperson	Synpunkter
73.	Privatperson	Synpunkter
74.	Privatperson	Synpunkter
75.	Privatperson	Synpunkter
76.	Privatperson	Synpunkter



77.	Privatperson	Synpunkter
78.	Privatperson	Synpunkter
79.	Privatperson	Synpunkter
80.	Privatperson	Synpunkter
81.	Privatperson	Synpunkter
82.	Privatperson	Synpunkter
83.	Privatperson	Synpunkter
84.	Privatperson	Synpunkter
85.	Privatperson	Synpunkter
86.	Privatperson	Synpunkter
87.	Privatperson	Synpunkter
88.	Privatperson	Synpunkter
89.	Privatperson	Synpunkter
90.	Privatperson	Synpunkter
91.	Privatperson	Synpunkter
92.	Privatperson	Synpunkter
93.	Privatperson	Synpunkter
94.	Privatperson	Synpunkter
95.	Privatperson	Synpunkter
96.	Privatperson	Synpunkter
97.	Privatperson	Synpunkter
98.	Privatperson	Synpunkter
99.	Privatperson	Synpunkter
100.	Privatperson	Synpunkter
101.	Privatperson	Synpunkter
102.	Privatperson	Synpunkter
103.	Privatperson	Synpunkter
104.	Privatperson	Synpunkter
105.	Privatperson	Synpunkter
106.	Privatperson	Synpunkter
107.	Privatperson	Synpunkter
108.	Privatperson	Synpunkter
109.	Privatperson	Synpunkter
110.	Privatperson	Synpunkter
111.	Privatperson	Synpunkter
112.	Privatperson	Synpunkter
113.	Privatperson	Synpunkter
114.	Privatperson	Synpunkter
115.	Privatperson	Synpunkter
116.	Privatperson	Synpunkter
117.	Privatperson	Synpunkter
118.	Privatperson	Synpunkter
119.	Privatperson	Synpunkter
120.	Privatperson	Synpunkter
121.	Privatperson	Synpunkter
122.	Privatperson	Synpunkter



123.	Privatperson	Synpunkter
124.	Privatperson	Synpunkter
125.	Privatperson	Synpunkter
126.	Privatperson	Synpunkter
127.	Privatperson	Synpunkter
128.	Privatperson	Synpunkter
129.	Privatperson	Synpunkter
130.	Privatperson	Synpunkter
131.	Privatperson	Synpunkter
132.	Privatperson	Synpunkter
133.	Privatperson	Synpunkter
134.	Privatperson	Synpunkter
135.	Privatperson	Synpunkter
136.	Privatperson	Synpunkter
137.	Privatperson	Synpunkter
138.	Privatperson	Synpunkter
139.	Privatperson	Synpunkter
140.	Privatperson	Synpunkter
141.	Privatperson	Synpunkter
142.	Privatperson	Synpunkter
143.	Privatperson	Synpunkter
144.	Privatperson	Synpunkter
145.	Privatperson	Synpunkter
146.	Privatperson	Synpunkter
147.	Privatperson	Synpunkter
148.	Privatperson	Synpunkter
149.	Privatperson	Synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Samrådet för detaljplanen för Stattomten var engagerande och ledde till en stor mängd yttranden, bland annat från kommunala remissinstanser, politiska partier, myndigheter, organisationer och företag samt från privatpersoner. Samhällsbyggnadsförvaltningen har i så stor utsträckning som möjligt avsett att besvara alla inkomna frågor och synpunkter, även om ett flertal inte är direkt kopplade till den aktuella detaljplaneprocessen. Samhällsbyggnadsförvaltningens ambition har varit att översiktligt redogöra för kommunens samlade bild av de olika frågorna som i vissa fall ligger utanför förvaltningens ansvarsområde.

Under samrådstiden genomfördes ett möte på Stora torget i Enköping där medborgare fick möjlighet att träffa politiker, byggaktören, arkitekter och olika tjänstemän på kommunen. På mötet diskuterades hotellförslaget och Enköpingsborna ställde frågor om Stattomten och det nya detaljplaneförslaget. Medborgarna uppmanades att skicka in sina samrådssynpunkter via e-post till kommunen, så att deras frågor och synpunkter skulle bli formella samrådsyttranden som sedan kunde bemötas i samrådsredogörelsen.

I samrådet inkom ett flertal yttranden från personer som inte bor i Enköping, som lämnades på uppmaning av ett inlägg i sociala medier under samrådstiden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen genomförde en kartläggning av synpunkterna, som visade att cirka 33 av de 149 negativa yttrandena kommer från privatpersoner i andra kommuner i landet. Samhällsbyggnadsförvaltningens bemötande av samtliga yttranden från privatpersoner finns längre ner i samrådsredogörelsen. Inkomna yttranden täcker ett brett spektrum av frågor, som sammanfattningsvis handlar om kulturmiljövärden, gestaltning, byggnadens utformning, byggnadshöjd och skala, plantekniska frågor, markanvisningsavtalet, översvämningrisk, miljöfrågor angående miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och luft, angöring och parkering, hotellens lokalisering i centrum, byggaktörens ekonomi samt planförslagets förhållande till den fördjupade översiktsplanens centrumstudie.

Efter samrådet har samhällsbyggnadsförvaltningen landat i att de största ändringarna bör göras inom aspekten gestaltning. Flera remissinstanser och privatpersoner har anmärkt på byggnadsförslagets utseende och önskar en annan typ av fasad som har en bättre förankring med den kulturhistoriska miljön som hotellet befinner sig i. Samhällsbyggnadsförvaltningen har också bedömt att det fanns ett behov av utveckling av samrådsförslaget utifrån kulturmiljöperspektivet. Därför har kommunen tillsammans med byggaktören gjort ett omtag när det gäller just byggnadens gestaltning. Efter samrådet har även en ny arkitektbyrå anlåtats (Reflex Arkitekter), som tagit fram ett nytt förslag till gestaltning. Utgångspunkten har varit att gestalta fasaden med avstamp i platsens karaktär, och använda fasadgestaltningen för att dämpa intrycket av byggnaden, för att på så sätt minska byggnadsförslagets upplevda skala. Samhällsbyggnadsförvaltningens ambition är att det nya gestaltungsförslaget ska passa in bättre i omgivningen och samspela bättre med omkringliggande bebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det nya gestaltungsförslaget tar bättre hänsyn till platsens kulturmiljövärden, även om den negativa konsekvensen av byggnadens höjd som

belysts i kulturmiljöutredningen fortfarande är aktuell. Konsekvenserna av det uppdaterade gestaltungsförslaget har granskats och utvärderats i en uppdaterad kulturmiljöutredning. Den landar i samma slutsatser som den ursprungliga kulturmiljöutredningen, dvs. att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa.

När det kommer till aspekterna kring byggnadshöjd och förslagets storskalighet så har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kan göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden, som i stor del bottnar i det markanvisningsavtal som fattats mellan kommunen och byggaktören. Denna volym behövs, dels för att uppnå en ekonomisk hållbarhet men även för att hotellet ska få plats med antalet rum som krävs för att bidra med det tillskott till centrum som kommunen önskar uppnå. Dock bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att de ändringar som gjorts i gestaltningen även får effekt på förslagets upplevda skala och att den storskaliga volymens intryck dämpas genom en "mjukare" gestaltning som är bättre anpassad till platsen och dess omgivning.

En annan fråga som har kompletterats är parkeringsfrågan. Efter genomfört samråd har en parkeringsutredning färdigställts. Utöver denna parkeringsutredning har en extern konsult (Afy) tagits in för att ge sitt utlåtande över kommunens parkeringsutredning. Kommunens bedömning är att parkeringstalet (38) tillgodoser behovet för anställda och besökare av hotellet (32 parkeringsplatser för besökare och 6 för anställda). Den externa konsulten delar denna bedömning och poängterar att kommunens utredning är tillförlitlig. Kommunens parkeringsutredning bygger bland annat på en analys av hotell i andra städer med liknande förutsättningar. Den externa konsulten har gjort liknande omvärldsbevakningar, som visar att Enköpings nya stadshotell har ett parkeringstal (cirka 0,25 parkeringsplatser per hotellrum) som ligger högre än snittet av övriga hotell som studerats. Sammanfattningsvis bedömer kommunen att det nya Stadshotellet uppfyller det parkeringsbehov som kommunens trafik- och mobilitetsenhet i sina beräkningar landat i. En mer fördjupad bild av parkeringssituationen finns i kommunens parkeringsutredning samt i den externa konsultens utlåtande. Dessa handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten. Med dessa dokument som underlag har kommunen bedömt att parkeringsfrågan är tillräckligt utredd och att inga ytterligare justeringar kopplade till parkeringsfrågan i detaljplaneförslaget bör genomföras.

Ett antal mindre ändringar har gjorts i plankartan, främst kopplade till det nya gestaltungsförslaget. Egenskapsgränser har flyttats utifrån de ändringar som skett med byggnadens volymer (trapphus, hissar etc.), utformnings- och utförandebestämmelser har omformulerats för att anpassa sig till den nya gestaltningen och mindre korrigeringar har gjorts av t.ex. nockhöjder, och vissa stavfel samt otydliga eller felaktiga formuleringar har korrigerats. Kompletteringar av information har även gjorts i planbeskrivningen, bland annat kopplade till gestaltning, skyfall, kulturmiljöutredning, parkeringsutredning, vattenskyddsområde, arkeologi, luftkvalitet mm.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

Risk för översvämning

Länsstyrelsen har tagit fram en skyfallskartering över länets tätorter som har använts som underlag i framtagna dagvattenutredning. Om en skyfallskartering finns framme som visar på att planområdet översvämmas vid ett skyfall behöver konsekvenserna utredas mer grundligt.

Detta eftersom nuvarande lågpunkt ska med exploatering höjdsättas på det sättet att skyfallsvattnet ska avrinna från byggnaderna till närliggande gator. Till granskningskedet behöver kommunen visa på att planens genomförande inte förvärrar situationen för intilliggande bebyggelse vid ett 100-årsregn med klimatfaktor det vill säga bedöma om gatunätet har kapacitet att omhänderta de volymer och flöden som bildas och om den förändrade höjdsättningen, där vatten istället riskerar att bli stående på gatorna vid ett 100-årsregn, kan påverka framkomligheten till och från planområdet för räddningstjänstens fordon.

För att säkerställa att byggnaden inte ska ta skada vid en översvämning föreslås planbestämmelser om plushöjd eller bestämmelse som reglerar lutningsförhållanden.

Övriga rådgivande synpunkter:

Fornlämningar

Det har utförts en arkeologisk förundersökning och en arkeologisk undersökning (slutundersökning) inom planområdet. Efter justering av garaget finns inget att erinra ur arkeologisk synpunkt. Det krävs däremot en arkeologisk undersökning vid borttagande av den gjutna plattan som finns mot Kyrkogatan.

(OBS! Länsstyrelsen lämnade ett nytt yttrande 2024-09-21 efter en fråga från kommunen angående fornlämningar. Det nya yttrandet ersätter detta yttrande gällande borttagande av den gjutna plattan.)

Kulturmiljö

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att planförslaget medför något större positiva effekter än negativa effekter för kulturmiljön utan instämmer med bedömningen från kulturmiljöutredningen där anges att tillägget riskerar att dominera sin omgivning samtidigt som mötet mellan stadskärnans småskalighet och hotellbyggnadens storskalighet kommer att bli högst påtagligt sett från Westerlundska gården. Därav föreslås sänka byggnadshöjd för bättre anpassning till omgivningen.

Vattenskyddsområde

Med hänsyn till att planområdet ligger inom inre skyddszon för Enköpingsåsens vattenskyddsområde innebär att Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för vattenskyddsområdet och ansvarar för tillstånd eller dispens från skyddsföreskrifter om särskilda skäl finns. Länsstyrelsen understryker vikten av att upplysa byggaktörer under planprocess om begränsningar inom vattenskyddsområde för att undvika situation där i samband med tillstånds- eller dispensprövning ställs krav som inte är genomförbara eller på annat sätt kan hindra/förändra redan framtagna planer.

Länsstyrelsens förtydligande 2024-09-21:

Hej Ni har ställt en fråga till oss angående fornlämningar över inrättande av detaljplan inom fastigheten Centrum 13:5 & 13:6, Stattomten i Enköpings kommun (Lst dnr 402-4284-2024).

Detta yttrande ersätter tidigare yttrande gällande arkeologi daterat 2024-06-19.

Länsstyrelsen har ur fornlämnings- och kulturmiljösynpunkt *inget att erinra* mot den aktuella åtgärden.

Kommunens kommentar***Risk för översvämning***

Planhandlingarna justeras utifrån synpunkterna i berörda delar. Plankartan har försetts med bestämmelser om plushöjder på ett antal ställen. Detta säkerställer skyfallshanteringen. Dessa plushöjder fanns i plankartan i samrådsförslaget, men efter genomfört samråd har detta beskrivits mer utförligt och förtydligats i det nya stycket "skyfall" i planbeskrivningen. I detta stycke har även ytterligare information lagts till om hur skyfallsvatten kommer att rinna efter hotellet är byggt. En dialog om detta har förts mellan kommunen och Länsstyrelsen.

Fornlämningar

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om genomförd arkeologisk undersökning. Här beskrivs den gjutna plattan och hur bedömningar tidigare gjorts angående att någon ytterligare arkeologisk undersökning inte kommer att krävas.

Kommunen har efter samrådet haft kontakt med Länsstyrelsen angående fornlämningar vilket föranlett det förtydligande som bifogats ovan, där Länsstyrelsen meddelar att de inte har något att erinra mot den aktuella åtgärden (borttagande av den gjutna bottenplattan under det gamla Stadshotellets annexbyggnad). Kommunen bortser från den ursprungliga kommentaren om att en arkeologisk undersökning kommer att krävas.

Kulturmiljö

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar Länsstyrelsens synpunkt om kulturmiljöutredningen. Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning kring planförslaget i sin helhet är att de negativa aspekterna utifrån kulturmiljö inte är i proportion till de positiva effekter som förslaget

medför. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det finns fler positiva än negativa konsekvenser av förslaget, både gällande påverkan på kulturmiljön men även som tillskott till staden utifrån andra aspekter än kulturmiljö. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kan göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden, som i stor del bottnar i det markanvisningsavtal som fattats mellan kommunen och byggaktören. Denna volym behövs dels för att uppnå en ekonomisk hållbarhet, men även för att hotellet ska få plats med antalet rum som krävs för att bidra med det tillskott till centrum som kommunen önskar uppnå. Kommunen har valt att framför allt arbeta vidare med aspekten gestaltning istället för att ändra på byggnadens volym. Med detta sagt så är förvaltningen medveten om dessa negativa effekter, främst kopplade till byggnadens höjd, intryck och samspel med omkringliggande bebyggelse, och har efter genomfört samråd omarbetat gestaltningen av förslaget för att på så sätt dämpa de upplevda effekterna av förslagets höjd och storskalighet. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det nya gestaltungsförslaget har ett bättre hänsynstagande till kulturmiljön, att det samspelar med omkringliggande bebyggelse på ett bättre sätt och att det har en arkitektur som är lämpligare anpassad till Enköpings stad jämfört med samrådsförslaget. Det nya gestaltungsprogrammet beskriver konceptet i större detalj och kan hittas på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten.

I samband med det nya gestaltungsförslaget har även kulturmiljöutredningen uppdaterats. Den landar i samma slutsatser som den ursprungliga kulturmiljöutredningen, dvs. att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa.

Vattenskyddsområde

Kommunen har upplyst byggaktören om vattenskyddsområdets begränsningar i samband med tillstånd- och dispensprövning.

2. Försvarsmakten

Gällande ärende KS2019/341, Detaljplan för centrum 13:5 och 13:6, Stattomten.

Riksintressen för totalförsvarets militära del har olika typer av påverkansområden. Aktuellt planområde ligger delvis inom ett så kallat stoppområde för höga objekt tillhörande riksintresset *Uppsala flottiljflygplats* (TM0020). Inom detta område behöver ni endast remittera Försvarsmakten gällande **höga objekt**.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än **20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse** och högre än **45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse**. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan. Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarmakten inom detta område. Försvarmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta. Inom de påverkansområden som benämns *påverkansområde för buller eller annan risk* samt *påverkansområde övrigt* ska dock **alla plan- och lovärenden** remitteras Försvarmakten – oavsett höjd.

Aktuell information gällande vad Försvarmakten önskar på remiss finns i de så kallade riksintressekatalogerna som bl a finns tillgängliga på försvarsmaktens hemsida www.forsvarsmakten.se/riksintressen. Där går även att läsa mer om riksintressen för totalförsvarets militära del, riksintressenas värden och de olika påverkansområdena. På hemsidan finns även shapefiler för de öppet utpekade riksintressena och de olika påverkansområdena. Återkom gärna om ni har frågor kring riksintressena, de olika påverkansområdena och remitteringen!

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen. Försvarmakten tas bort från remisslistan inför granskningskedet av detaljplanen.

3. Lantmäteriet

Fastighetsgräns med dålig kvalitet i anslutning till kvartersmark

I och med att gränsen mellan kvartersmark för centrumändamål sammanfaller med befintliga fastighetsgränser påpekar Lantmäteriet att det finns en stor del av gränspunkterna som enligt deras digitala registerkarta har lägesosäkerhet större än det som rekommenderas vid framtagning av digitala detaljplaner.

Vilka av åtagandena ingår i avtal om markanvisning?

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploitören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte i klartext vilka av dessa åtaganden som ska ingå i avtalet om markanvisning. Därför föreslås komplettering av planbeskrivningen.

Ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning

På sida 43 står det att servitut ska bildas i och med försäljning. Om det ska bildas officiälservitut så innebär detta en lantmäteriförrättning. Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen om

lägesosäkerheten gällande fastighetsgränser.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att gränsen mot Centrum 17:1 inte uppfyller noggrannheten 0,05 m. Bedömningen som gjorts är att fastighetsbestämning får ske om exploatören vill ändra fastighetsindelningen i framtiden. I det aktuella planförslaget finns dock inget hinder att byggaktören bygger på fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6 och därför behövs ingen fastighetsbildning.

Planbeskrivningen förtydligas gällande vilka åtaganden som ingår i avtalet om markanvisning.

Information har även lagts till angående servitut och kostnader för ev. åtgärder. Inga officialservitut kommer att bildas.

4. Region Uppsala, Trafik och samhälle, UL

Region Uppsala har inga synpunkter på planförslaget.

5. Luftfartsverket

Har lämnat ett yttrande.

Organisationer, föreningar mm.

1. Enköpings Centrumsamverkan

Ser positivt på ett centralt placerat hotell därför att det skulle medföra ökade rörelser och flöden i centrum vilket är positivt för närliggande verksamheter. Det är viktigt att lokaler i hotellets bottenvåning riktar sig såväl mot torget som mot Kyrkogatan. Däremot verkar bedömning om endast 26 p-platser lite tveksam men en fortsatt process kan kanske förtydliga de kommande behoven.

Förslaget redovisar ett mer vertikalt fasaduttryck, som gör att byggnaden kan upplevas som högre. Bedömningen är att en mer horisontell rytm i fasaden så som på det gamla hotellet borde ge byggnaden ett mer anpassat utseende.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna. Efter genomfört samråd har en parkeringsutredning färdigställts, som bedöms kunna svara på frågorna kring parkeringsbehovet. Utöver denna utredning har en extern konsult tagits in för att ge sitt utlåtande över kommunens parkeringsutredning. Dessa handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten. Kommunens bedömning är att parkeringstalet (38 för bil) tillgodoser behovet för anställda och besökare av hotellet. Den externa konsulten delar denna bedömning.

Efter samrådet har kommunen och byggaktören även gjort ett större omtag gällande just gestaltningen av byggnadsförslaget, med

utgångspunkten att dämpa det storskaliga intrycket.

2. Husby-Sjutolfts hembygdsförening

Meddelar starka invändningar mot förslaget på det nya hotellet. Byggnadens fasad ger intryck av samma 60- och 70-talsmodernism som även det hårt kritiserade Paushuset är en representant för. Byggnaden är med sina alltigenom räta vinklar och starkt markerade lodräta linjer estetiskt misslyckad och passar inte alls in i miljön. Förslaget är okänsligt och harmonierar inte med omgivningen. Som förslag till en mer tilltalande utformning med fasaddetaljer mm bifogas ett foto.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna. Efter genomfört samråd har kommunen tillsammans med byggaktören tagit fram en ny gestaltning som skiljer sig från samrådsförslaget. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den nya gestaltningen ska mildra detta intryck, passa in bättre i omgivningen och samspela bättre med omkringliggande bebyggelse. Det nya förslaget till fasad ämnar harmoniera bättre med omgivningen jämfört med det föregående gestaltungsförslaget.

3. Enköpings stads-hembygdsförening

Hembygdsföreningen ser det som en av sina uppgifter att värna om stadens historia och dess kulturhistoriska värden liksom stadens karaktär av småstad som enl. vår mening måste värnas.

Den nu aktuella planändringen på Statomten som tillåter en i hög grad avvikande byggnad både i höjd och övrigt omfång kommer på ett avgörande och negativt sätt förändra dessa karaktäristiska drag. Hembygdsföreningen avstyrker därför att den nya detaljplanen antas.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna. En av huvudprinciperna för detaljplaneringen för Statomten har varit att ta hänsyn till kulturhistoriska värden, bland annat genom anpassning till Westerlundska gården och antalet våningar i gatuliv. Antalet våningar mot angränsande bebyggelse vid Stora torget är fem, med en indragen del med ytterligare tre våningar som inte angränsar direkt mot befintlig bebyggelse. Förvaltningen anser att de riktlinjer för Statomten samt ny bebyggelse i centrum som finns i den fördjupade översiktsplanen följs, men att ett avsteg görs gällande antalet våningar. Enligt FÖP:en får sådana avsteg göras om det kan tillföra nya värden till staden. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att ett hotell i detta centrala läge utgör ett sådant nytt värde som kan motivera den relativt höga höjden jämfört med omkringliggande bebyggelse. Länsstyrelsen delar denna bedömning och konstaterar att ett planförslag får avvika från översiktsplanen om utökat förfarande tillämpas,

vilket är fallet i den aktuella detaljplaneprocessen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kan göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden, som i stor del bottnar i det markanvisningsavtal som fattats mellan kommunen och byggaktören. Denna volym behövs dels för att uppnå en ekonomisk hållbarhet, men även för att hotellet ska få plats med antalet rum som krävs för att bidra med det tillskott till centrum som kommunen önskar uppnå. Kommunens ambition är dock att den nya gestaltningen som tagits fram efter genomfört samråd ska bidra till att dämpa intrycket av byggnadens skala.

Politiska partier

1. Socialdemokraterna

Socialdemokraterna ställer sig positiva till att byggnation föreslås i stadtgropen och tycker att idén om ett hotell stämmer väl överens med ambitionen att skapa en levande plats som bidrar mer än enbart ett bostadshus. Processen som lett fram till detta samrådsförslag är däremot under all kritik. Därmed så är det svårt att undgå att det förslag som nu finns ute på samråd bryter mot flera aspekter som det tidigare funnits bred politisk enighet för.

Samrådsförslaget strider mot antagna fördjupade översiktsplanen (FÖP) på ett alvarligt vilket underminerar förtroendet för kommunens planering när strategiska dokument inte används när det väl blir aktuellt. Volymen för det föreslagna hotellet är för stort i förhållande till FÖP och tillåter fyra ytterligare våningar. Sådant riskerar vid framtida byggnationer i centrum ytterligare stora volymer som skapar mer obalans i stadsbilden.

För det andra är vi oroliga över den parkeringsmiljö kring torget som hotellet kan medföra.

Det föreslagna antalet parkeringsplatser i anslutning till byggnaden är alldeles för få och strider med andra ambitioner för torget.

Socialdemokraterna vill se ett centrum med fler gågator, mer grönska och platser för lek och möten. Parkeringssituationen kring hotellet bedömer vi som ohållbar. Framför allt eftersom befintliga parkeringsplatser i nära anslutning till torget kommer att förändras i närtid.

Socialdemokraterna instämmer i den sammantagna bedömningen i kulturmiljöutredningen som anger att förslaget medför bl.a. negativa konsekvenser för de kulturhistoriska värden som är kopplade till planstrukturen och gatubilden. Skalförskjutningen påverkar vår torgmiljö kraftigt och hotellförslagets volym tar inte tillräckligt med hänsyn till Westerlundiska gården.

Socialdemokraterna vill se ett redigerat förslag som följer den fördjupade översiktsplanen, har en hållbar parkeringslösning samt en huskropp som harmoniserar bättre med omkringliggande bebyggelse och med stor hänsyn till Westerlundiska gården.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i bedömningen att hotellverksamhet stämmer överens med kommunens ambition för Statomten och att ett nytt hotell på platsen kan skapa en levande plats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att de riktlinjer för Statomten samt ny bebyggelse i centrum som finns i den fördjupade översiktsplanen följs, men att ett avsteg görs gällande antalet våningar. Enligt FÖP:en får sådana avsteg göras om det kan tillföra nya värden till staden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att ett hotell i detta centrala läge utgör ett sådant nytt värde som kan motivera den relativt höga höjden jämfört med omkringliggande bebyggelse.

Angående parkeringsfrågan så har kommunen efter genomfört samråd färdigställt en parkeringsutredning, som kan förtydliga eventuella frågor kring parkeringsbehovet. Utöver denna utredning har en extern konsult tagits in för att ge sitt utlåtande över kommunens parkeringsutredning. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att parkeringstalet (38 för bil) tillgodoser behovet för anställda och besökare av hotellet. Den externa konsulten delar denna bedömning.

Förvaltningen vill påpeka att den sammantagna bedömningen i kulturmiljöutredningen är att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa, men att en av konsekvenserna (kulturhistoriska värden kopplade till planstruktur och gatubild) får negativa konsekvenser. Inom detaljplaneringen har flera olika aspekter vägts samman, där kulturmiljöaspekter är en sådan aspekt. Förvaltningens sammantagna bedömning är att förslaget får fler positiva än negativa konsekvenser för centrum, och även gällande konsekvenser för kulturmiljön – trots negativ påverkan på aspekten "planstruktur och stadsbild".

Synpunkterna om gestaltningen har beaktats och kommunen har efter genomfört samråd tillsammans med byggaktören gjort ett omtag just kring denna aspekt. En ny gestaltning presenteras i granskningsförslaget, där samhällsbyggnadsförvaltningens utgångspunkt har varit att gestalta fasaden med avstamp i platsens karaktär, och använda fasadgestaltningen för att dämpa intrycket av byggnaden, för att på så sätt minska byggnadsförslagets upplevda skala.

2. Vänsterpartiet

1. Oavsett om det är Försvarsmaktens behov eller sportevenemang och andra större evenemang som kräver ett nytt hotell så talar båda mot att placera ett hotell mitt i centrum av staden. En placering nära järnvägsstationen skulle troligen passa bättre för dessa behov. Avslå det nuvarande planförslaget. Planera i stället för ett hotell norr om järnvägsstationen.
2. Instämmer delvis med resonemanget att centralt placerat hotell skulle berika centrumlivet men anser att det inte är tillräckligt starkt argument för att tillåta ett hotellbygge med den höjd och det utseende som förslaget till detaljplan medger. Tillåt ett mindre hotell på Statt-tomten. Gör en markanvisningstävling. Om inte hotellbygge kommer till stånd genom denna så ska kommunen överväga att bygga ett hotell i egen regi på platsen.

3. Ett hotell med så många rum som förslaget till detaljplan bygger på, kommer att generera en stor mängd biltrafik. De planerade parkeringsplatserna kommer inte att räcka till. Om kommunen hyr ut annan mark till ett framtida hotell för parkeringar så minskar tillgången för andra än hotellgäster till parkeringar i centrum. Detta talar mot att bygga ett så stort hotell i centrala staden. Tillåt ett mindre hotell på platsen som kan anordna tillräckligt antal parkeringsplatser inom Statt-tomten.

Vänsterpartiets mening att förslaget till detaljplan för fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6 m.fl. i Enköping (Statt-tomten) ska avslås och att arbetet ska inriktas mot ett mindre hotell på Statt-tomten. Om ingen privat entreprenör vill bygga ett sådant hotell bör kommunen överväga att bygga ett sådant i egen regi.

För det fall förslaget inte avslås vill Vänsterpartiet att planen ändras så att

- plankartan och planbeskrivningen endast tillåter byggnader med en höjd i ungefärlig nivå med intilliggande byggnader.
- formulera bestämmelserna om byggnadernas utformning på Statt-tomten så att det tydligare framgår att dessa ska knyta an till platsens historiska utformning och intilliggande byggnaders utformning. För in dessa bestämmelser på plankartan.

Detta eftersom förslaget till detaljplan inte uppfyller enligt Vänsterpartiets mening vision att bebyggelse ska genom sin placering, skala och utformning ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Angående andra förslag till placering av ett nytt hotell så är samhällsbyggnadsförvaltningens utgångsläge att kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott givit förvaltningen i uppdrag att möjliggöra en etablering av hotellverksamhet på Statttomten. Det underlag som samhällsbyggnadsförvaltningen fått ta del av angående behovet av ett centralt hotell har visat på ett behov av hotellrum i centrala Enköping. Detta behov av hotellrum är även förankrat i markanvisningsavtalet som tecknats mellan kommunen och byggaktören, som innehåller en viss volym som motsvarar ett hotell med en storlek som kan innehålla detta antalet rum. Inom den aktuella detaljplanprocessens ramar arbetar inte samhällsbyggnadsförvaltningen med att identifiera alternativa lokaliseringar av hotellverksamhet i Enköping.

Plan- och bygglagens verktyglåda ger inte kommunen möjlighet att i en detaljplan styra huvudmannskapet på kvartersmark. Därmed är det nya hotellets regi inte en detaljplanefråga.

Angående parkeringsfrågan så har kommunen efter genomfört samråd färdigställt en parkeringsutredning, som bedöms kunna förtydliga frågor kring parkeringsbehovet. Utöver denna utredning har en extern konsult tagits in för att ge sitt utlåtande över kommunens parkeringsutredning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att parkeringstalet (38) tillgodoser behovet för anställda och besökare av hotellet (32 parkeringsplatser för besökare och 6 för anställda). Den externa konsulten delar denna bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kan göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden, som i stor del bottnar i det markanvisningsavtal som fattats mellan kommunen och byggaktören. Denna volym behövs dels för att uppnå en ekonomisk hållbarhet, men även för att hotellet ska få plats med antalet rum som krävs för att bidra med det tillskott till centrum som kommunen önskar uppnå. En ny gestaltning presenteras i granskningsförslaget, där samhällsbyggnadsförvaltningens utgångspunkt har varit att gestalta fasaden med avstamp i platsens karaktär, och använda fasadgestaltningen för att dämpa intrycket av byggnaden, för att på så sätt minska byggnadsförslagets upplevda skala.

Angående förslag till planbestämmelser om platsens historiska utformning så har detaljplaneförslaget i så hög utsträckning som möjligt reglerat de viktigaste karaktärsdragen i utformningen för att styra gestaltningen av den nya byggnaden, men även i detta avseende är plan- och bygglagens verktyglåda begränsad. Även det nya gestaltungsförslaget i granskningsversionen av detaljplanen har förankrats genom planbestämmelser i så stor utsträckning som möjligt med de medel som finns och bedöms som lämpliga att använda i detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar Vänsterpartiets uppfattning kring uppfyllelse av ambitionerna att anpassa förslaget till kulturmiljön. Den sammantagna bedömningen i kulturmiljöutredningen är att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa, men att en av konsekvenserna (kulturhistoriska värden kopplade till planstruktur och gatubild) får negativa konsekvenser. Inom detaljplaneringen har flera olika aspekter vägts samman, där kulturmiljöaspekter är en sådan aspekt. Förvaltningens sammantagna bedömning är att förslaget får fler positiva än negativa konsekvenser för centrum, och även gällande konsekvenser för kulturmiljön – trots negativ påverkan på aspekten "planstruktur och stadsbild".

Kommunala bolag, företag o.d.

1. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

2. VafabMiljö

Anges att avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Vidare anges att avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning. VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen.

3. E.ON Energidistribution AB

Inom närområdet har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar enligt bifogad karta. Vidare anges villkor för markarbete som skulle påverka kablarnas läge. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Detta bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen. Informationen om E.ON:s markförlagda elkablar finns på sidan 19 i samrådsförslagens planbeskrivning.

4. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid

infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen.

5. Telia

Telia har inga synpunkter på planförslaget.

6. Best Western Hotel Park Astoria

1. Som företag inom hotell- och konferensmarknaden i Enköping har vi granskat ovan nämnda detaljplaneförslag och inkommer med följande.

2. Sammanfattningsvis är våra synpunkter uppdelade i tre delar och de avser (A.) markanvändning, (B.) utformning och storleken på byggnaden samt (C.) tillgång till parkeringsplatser.

A. Markanvändning

3. I förslaget till detaljplanen och samrådsdokumentationen framhålls en bild av att det finns en efterfråga på ett utökat antal hotellrum i Enköping. Detta grundas till synes på Annordias marknadsanalys från 2019 och förda diskussioner med näringslivet. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick samma år i uppdrag att söka en hotelloperatör. Vi ställer oss frågande till om Enköpings kommun, såsom Annordia starkt rekommenderar, har utfört en djupare marknadsanalys. Annordia beskriver, precis som vi också anser, att det givet vissa förutsättningar kan finnas kapacitet för fler hotellrum i Enköping. Annordias slutsats resulterar i en stark rekommendation att Enköpings kommun utför vidare utredningar för att fastställa volym, konceptuell inriktning och den ekonomiska bärigheten för ett potentiellt hotell, Annordias marknadsanalays sidan 19.

4. Vi hemställer att Enköpings kommun redogör för om en sådan utredning har gjorts och att Enköpings kommun även redogör för innehållet av den eventuella utredningen. *Vi hemställer även att få ta del av den eventuella utredningen.*

5. Vi önskar även återigen bidra med vårt marknadsperspektiv där vi har både historiska tal och utvecklingen de senaste 40 åren, men även status och prognos framöver. Vi vill påpeka vår oro kring bärigheten för en hotellverksamhet i den omfattningen, och i förlängningen även hållbarheten av i en sådan hyresgästs betalningsförmåga. Detta grundar vi på vår erfarenhet som hotelloperatör i Enköping med tillhörande utmaningar på marknaden.

6. Vi har efter vår omfattande renovering under de senaste åren ökat vår beläggningsgrad med ett fåtal procentenheter. Vi har låg beläggning på helger och under sommarhalvåret, och arbetar brett med att skapa besöksanledningar för privat- och fritidssegmentet. Annordia påpekar även detta som en svaghet i deras Swot analys, det vill säga bristen på besöksdrivare ger en låg beläggning på helger. Vi anser att ett hotell i sig inte kan anses vara ett nytt besöksmål som bidrar till fler tillresande till Enköping annat än i en begränsad omfattning.

7. Vad Annordia beskriver är en bild av att beläggningsgraden i Enköpings kommun ligger i snitt 15–20 procentenheter under rikets snitt under perioden 2009–2018, och har även en lägre tillväxttakt än riket som helhet. Även under perioden 2019–2024 ligger Enköpings kommun i snitt 14 procentenheter under rikets snitt, se tillväxtverkets statistik, Bilaga 1.

8. Svefa utförde, den 31 mars 2020 åt Enköpings kommun, ett värdeutlåtande "Värdeutlåtande fastigheterna Enköping Centrum 13:5 och 13:6". Svefa uppgav i sitt värdeutlåtande att det finns en ökad osäkerhet kring utvecklingen av fastigheter som hotell, butiker och restauranger till skillnad från bostadshyresfastigheter och samhällsfastigheter som har ett i huvudsak oförändrat avkastningskrav.

9. Vi ser att ett ytterligare hotell till i staden, med ca 130 hotellrum, inte i sig kommer öka antalet besökare till staden. När detta hotell öppnar kommer snarare konkurrensen om befintliga kunder att hårdna och risken för konkurser öka hos alla företag som idag verkar inom hotell och rumsuthyrning.

B. Utformning och storleken på byggnaden

10. Vi är mån om att få ett levande och välbesökt centrum, och ett tillvaratagande av den arkitektur som finns runt torget. En byggnad på 8 våningar menar vi blir för stor och förtar den småstadskänsla som vi gärna ser ska bevaras i Enköping. Även om byggnaden kommer att tillåta 5 våningar samt möjlighet till 3 indragna våningar så anser vi att byggnaden blir för stor på denna plats. Vi anser inte att justeringen från tidigare markanvisningsavtal är en tillräcklig anpassning till den kulturhistoriska miljön på Westerlundiska gården, trots att Vi invest fick ytterligare markanvisningsavtal för att bygga bostäder som alternativ (Centrum 34:1).

C. Parkeringsplatser

11. I detaljplaneförslaget uppges att efterfrågan på parkeringar tillgodoses genom parkeringsgarage under mark samt avlösen eller parkeringsköp för resterande parkeringsbehov som inte kan ordnas inom planområdet. Enköpings kommun har landat i ett parkeringstal på 35 parkeringsplatser för bil som kan sänkas till 26 genom olika mobilitetstjänster som bilpool och cyklepool. I dagsläget används delar av fastigheten Centrum 13:6 för parkeringsändamål.

12. Vi anser att parkeringsfrågan behöver utredas ytterligare innan granskningskedet i detaljplanen. Vi upplever som hotell i staden en brist på parkeringar, och anser att ett hotell på 130 rum samt restaurang och övrig verksamhet behöver tillgodose långt fler platser än 35 parkeringsplatser speciellt med hänsyn till att befintliga parkeringsplatser försvinner och att hotellet kommer ligga långt från järnvägsstationen, jämför med Annordias marknadsanalys sidan 19. Det finns redan idag brist på parkeringsplatser. Vi välkomnar en utredning och vidare presentation och samråd kring lösningen på detta innan beslut fattas.

13. Vår uppfattning är att Enköpings behov av hotellrum är väl tillgodosett. En realistisk marknadsanalys bör tydligt visa att en nyetablering av ett hotell i Enköping innebär betydande risker för såväl det nya hotellet som de redan etablerade hotellen i Enköping. Ett havererat projekt gagnar ingen. Vi önskar återkoppling på våra ovan frågor och ser fram emot en dialog där vi får möjlighet att bidra med vår erfarenhet i frågan.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna. Nedan följer förvaltningens svar uppdelade utifrån samma tre rubriker som i yttrandet:

Markanvändning

Frågor om behovet av hotellrum i Enköping och hur marknaden ser ut i dagsläget är i stor utsträckning en fråga som inte hanteras i en detaljplaneprocess, men givetvis är detaljplanen en förutsättning för att kunna möjliggöra marknads behov. För att förtydliga vad kommunens övergripande tankar kring hotellet kopplat till näringslivsfrågor kan följande konstateras:

Enköping är en växande kommun som i framtiden ser att behovet av fler boendemöjligheter i olika kategorier och olika målgrupper kommer att öka. Kommunen satsar på att locka fler besökare till staden genom bland annat fler evenemang, företagstillväxt och nya etableringar. Detta kommer att innebära en efterfrågan på fler hotellrum och en boendemix för olika målgrupper. Ett nytt hotell i centrala Enköping skapar i sig självt en fortsatt utveckling av Enköping som destination.

I kommunen finns idag cirka 350 hotellrum, och på gångavstånd från centrum finns betydligt färre. För att kunna tillgodose de olika behov av boende som efterfrågas av besökare till konferenser, evenemang, idrottsläger och cuper, kulturevenemang samt affärsresenärer behövs den ovan nämnda blandningen av olika boendeformer. Kommunens erfarenhet är att flera företag och föreningar har svårt att förlägga sina möten och evenemang i Enköping, eftersom det saknas boendemöjligheter som matchar deras behov, alternativt att det är fullbokat på de boenden som finns. Detta resulterar i att Enköping går miste om intäkter, både till vår besöksnäring, men även till näringslivet i stort då man väljer att bo på annan ort i en närliggande kommun eller väljer att lägga hela evenemanget utanför Enköpings kommun. Kommunen delar inte bedömningen att behovet av

hotellrum i Enköping är uppfyllt i dagsläget utan ser snarare att det finns möjligheter att fylla ett behov, och ser ännu större utmaningar gällande en ökande efterfrågan i ett mer långsiktigt perspektiv.

Utformning och storleken på byggnaden

Den sammantagna bedömningen i kulturmiljöutredningen är att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa, men att en av konsekvenserna (kulturhistoriska värden kopplade till planstruktur och gatubild) får negativa konsekvenser. Inom detaljplaneringen har flera olika aspekter vägts samman, där kulturmiljöaspekter är en sådan aspekt. Förvaltningens sammantagna bedömning är att förslaget får fler positiva än negativa konsekvenser för centrum, och även gällande konsekvenser för kulturmiljön, trots negativ påverkan på aspekten "planstruktur och stadsbild".

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kan göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden, som i stor del bottnar i det markanvisningsavtal som fattats mellan kommunen och byggaktören. Denna volym behövs dels för att uppnå en ekonomisk hållbarhet, men även för att hotellet ska få plats med antalet rum som krävs för att bidra med det tillskott till centrum som kommunen önskar uppnå. En ny gestaltning presenteras i granskningsförslaget, där samhällsbyggnadsförvaltningens utgångspunkt har varit att gestalta fasaden med avstamp i platsens karaktär, och använda fasadgestaltningen för att dämpa intrycket av byggnaden, för att på så sätt minska byggnadsförslagets upplevda skala.

Parkeringsplatser

Efter genomfört samråd har en parkeringsutredning färdigställts, som bedöms kunna svara på frågorna kring parkeringsbehovet. Utöver denna utredning har en extern konsult tagits in för att ge sitt utlåtande över kommunens parkeringsutredning. Dessa handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten. Kommunens bedömning är att parkeringstalet (38 för bil) tillgodoser behovet för anställda och besökare av hotellet. Den externa konsulten delar denna bedömning.

Kommunala remissinstanser

1. Miljö- och byggnadsnämnden

1. Plankarta

Parkeringar

Hur tillgodoser man behovet motsvarande befintlig parkering för bostadshusen som idag är anordnade på ståtTomten inom bestämmelse n₁. Illustration på sida 35 redovisar yta för parkering där bestämmelsen n₁ finns på detaljplanen, får inte användas för parkering.

Bestämmelser om källare

Källarplan behöver inte anordnas som det ser ut nu. Förslag lägg till: *Källarplan ska finnas*. Byggnadsarea kan inte vara i källaren.

Entré/passage

Entré/passage till flerbostadshus från Källgatan ej tillgänglig enligt illustrationen på sida 28.

Dagvattenhantering

Lämpliga planbestämmelser för att dagvattenlösningen ska kunna genomföras och marken ska bli lämplig bör införas. Vilka ytor som avses reserveras för omhändertagande av dagvatten inklusive krav på erforderlig volym för fördröjning med avseende på dagvattenmagasin kan med fördel förtydligas.

2. Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kan med fördel förses med förtydligande och närmre beskrivning av de aktuella planbestämmelser som planområdet berörs av.
- Krav på utformning av dagvattenåtgärder med avseende på genomsläpplighet - det vill säga tät botten - av dagvattenmagasin kan behöva förtydligas med hänvisning till skyddet av grundvattnet, i syfte att inte riskera motstridighet i enlighet med kommunens dagvattenriktlinjer eller risk för spridning av föroreningar.
- För att tydliggöra ytterligare exempel på åtgärder som kan komma att kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan tillägg med avseende på parkeringsgarage under mark med fördel göras under rubriken om Vattenskyddsområde (s. 38).
- En öppen takterrass kan ge upphov till buller till omgivande bostadshus och kan till exempel behöva ha begränsade öppettider.
- Om olägenheter skulle förekomma på grund av buller kan miljö- och byggnadsnämnden besluta om förbud eller inskränkning av användning av musikverksamhet eller annan bullrande verksamhet.
- Under rubriken byggnaders användning står konferensanläggning med. Står denna kvar kan vi inte neka att hela takterrassvåning blir konferensanläggning. Det vill säga inte allmänt tillgänglig. Vid denna utformning kan det bli svårt att få externa restauranger som verksamhetsutövare på terrassvåningen.

Utformningsbestämmelser

Följande bestämmelse kan inte utgöra grund för en granskning därför att den gäller nästan alla byggnader:

Huvudsakligt fasaduttryck ska präglas av vertikala och horisontella fasaddetaljer med en jämn fönstersättning.

Dela upp denna bestämmelse i två så att inte det uppfattas som om det är bara terazzo som ska vara i ljusgrå/jordnära färger. Så som det står nu uppfattas det som att inga färgbestämmelser gäller på material utom terazzo.

Som huvudsakligt fasadmateriäl i bottenvåning medges tegel, trä, betong och terazzo i ljusa jordnära och/eller ljusa gråaktiga toner.

Antalet/omfattningen av bestämmelser kan skapa en otydlighet för entreprenören/arkitekter som ska projektera utifrån detaljplanens bestämmelser. Egenskapsbestämmelsernas gränser är utformade på ett sätt som kan göra det svårt att lösa problem på ett planerligt sätt.

3. Förorenade områden

Enligt rapporten av schaktsanering bestod föroreningarna i huvudsak av metaller och polycykliska aromatiska kolväten (PAH). Slutproverna har inte omfattat analys av andra föroreningar så som exempelvis alifater, klorerade lösningsmedel och PFAS så den behöver kompletteras med provtagning och analys av flera medier (jord och grundvatten) och fler typer av föroreningar. Det finns även indikation på att funnen blågrå lera innehåller sulfider. Inför schaktning inom fastigheten behöver därför schaktmassornas försurningspotential undersökas.

Dispens från skyddsföreskrifter för vattentäkt

I och med att planområde ligger inom den inre skyddszonen av vattenskyddsområdet för Munksundets vattentäkt i Enköpingsåsen anges att borrhning och schaktning vid provtagning av jord och grundvatten inom vattenskyddsområdet kan kräva dispens. Dispensansökan ska skickas till miljö- och byggnadsnämnden i god tid innan arbetena startas.

4. Miljökvalitetsnormer (MKN) vatten och grundvatten

Anges Enköpingsåns ekologiska och kemiska status samt att planens genomförande får inte negativt påverka recipientens status eller dess möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna. Ingen försämring får ske av miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst.

5. Dagvattenhantering

Anges att planförslaget behöver utgå från recipientperspektivet och icke-försämringskravet. Det bör redovisas hur dagvattenhanteringen inom planområdet bidrar till att uppnå miljökvalitetsnormerna för Enköpingsån och Enköpingsåsen. För att minimera risken för att föroreningar tränger ned i grundvattnet bör infiltration inom planområdet därför undvikas.

Dagvattenåtgärder behöver noga övervägas och anpassas till förutsättningarna på platsen. För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad flödes- och föroreningsbelastning till recipienten är det viktigt att de åtgärder som avses utföras också regleras som planbestämmelser eller som givna förutsättningar i plankartan.

Vidare anges att det är viktigt att allahårdgjorda ytor inom planområdet måste kunna leda bort dagvatten till dagvattenmagasin samt att sedimentationsmagasinet bör placeras lättillgängligt med avseende på bland annat drift och underhåll. Lämplig placering av dagvattenmagasinet kan med fördel förtydligas av planhandlingarna.

Planbeskrivningen kan behöva bli tydligare i avseendet att byggnaderna ska förses med grönt tak då detta redan fastställts som planbestämmelse. Enligt förvaltningens erfarenhet råder en del oklarheter vad gäller gröna taks vattenhållande förmåga och rening av näringsämnen samt metaller. Hur utformningen av gröna tak kommer se ut, om exempelvis sedumtak eller vegetationstak samt vad gäller tjocklek på substrat, vattenhållande förmåga och typ av växtlighet behöver förtydligas. Vidare ses det som viktigt att gröna tak bekläs med växter som kräver så lite gödning som möjligt med hänsyn till MKN för vatten, vilket planbeskrivningen med fördel kan kompletteras med.

Synpunkter dagvattenutredning

Framtagen dagvattenutredning saknar bedömning av om huruvida föreslagna dagvattenåtgärder är tillräckliga för att inte öka spridningen av ytterligare föroreningsämnen som är relevanta med hänvisning till aktuella vattenförekomster och dess nuvarande status.

Utöver de ämnen som redan analyserats behöver det även göras en bedömning med avseende på om till exempel Antracen, Tri- och Tetrakloreten, Bromerade difenyleter (PBDE) och PFOS kan riskera att påverka aktuella vattenförekomster.

Med hänsyn till att flödesberäkningar har gjorts utifrån 10-års regn och med hänsyn till klimatfaktor 1,25. Upplýser förvaltningen om att Boverket rekommenderar att kommuner bör planera för ett 100-års regn vid planläggning av ny bebyggelse vilket man bör ha i beaktande vid planering av dagvattenåtgärder och utformning av planområdet.

6. Luftkvalitet

Det anges att genomförandet av planen inte bedöms medföra någon negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5). Det saknas redovisning av vilka halter som kan förväntas uppstå inom planområdet, även sett ur ett längre perspektiv och eventuella konsekvenser av detta. Redovisning i form av aktuellt underlag eller beräkning av luftkvaliteten för planområdet behöver synliggöras i planhandlingarna för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås inom planområdet och att gällande MKN inte överskrids.

7. Transporter

Transporter till och från hotell, butiker, restauranger behöver redovisas tydligare. Särskilt med tanke på flerbostadshus entré på baksidan. Redovisa trafikmängd och rörelsemönster för lastbilar och andra fordon via infart från Sandgatan. Vissa gator har körförbud sen kväll/natt. Hur påverkar det planförslaget?

8. Gestaltning

Anknytningen till den befintliga och omgivande bebyggelsen bör vara tydligare. Förvaltningens tolkning av kulturmiljöutredningen är att det är positivt att det bebyggs men att förslaget har en mycket negativ påverkan på stadsbilden och stadssilhuetten. I kulturmiljöutredningen framgår tydligt att en samlad bedömning av konsekvensbedömningen lätt skulle kunna bli missvisande då vissa egenskaper har större betydelse än andra. Vår tolkning är att planbeskrivning gör en sådan missvisande samlad bedömning. Byggnadsförslagets konsekvenser för planstrukturen och gatubilden tonas ner och bör väga tyngre. Förslaget och bestämmelserna behöver ses över för att ta hänsyn till stadsbilden, torgets utformning, siktlinje och stadssilhuett.

9. Övrigt

Parkeringsytor

Det är betydelsefullt att i ett tidigt skede planera utformningen av parkeringen. Vid parkeringsplats i garage/under tak bör parkeringshuset vara avloppslöst, eventuellt kan en ränna för avrinning installeras där smältvatten kan avdunsta. Om parkeringsgarage ändå utrustas med golvavlopp ska oljeavskiljare finnas. För att underlätta för dem som bygger och förvaltar parkeringen är det viktigt att dessa frågor hanteras i ett tidigt skede i planeringen.

Särskild hänsyn under byggtiden

Planbeskrivningen bör kompletteras med ett avsnitt om Särskild hänsyn under byggtiden. Det bör tilläggas att hänsyn även bör tas vid andra typer av omgivningspåverkan. Innan byggnationerna påbörjas bör de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som behövs för att förebygga skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön vara klargjorda och dokumenterade (egenkontrollprogram).

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna. Nedan följer svar på respektive rubrik i yttrandet:

Plankarta

Angående de parkeringar som finns inom Stattomten i dagsläget vill samhällsbyggnadsförvaltningen påpeka att dessa parkeringsplatser inte är permanenta utan hyrs ut tillfälligt av kommunen. Detta är alltså en tillfällig lösning som inte kommer att permanentas eftersom dessa ytor behövs när Stattomten åter igen blir bebyggd. Bostadshuset måste tillgodose sitt parkeringsbehov på annan plats. Att detta behov ska tillgodoses på Stattomten är inte en långsiktig lösning och det har inte varit kommunens ambition.

Planbestämmelsen om källare har ändrats. Begreppet "byggnadsarea" har ersatts mot "bruttoarea".

Angående entrén till bostadshuset så har en ny illustration över ingången till entrén tagits fram i samband med det nya gestaltningsprogrammet. Det kan läggas till att tillgängligheten till entrén för de boende i grannhuset inte

kan regleras genom detaljplanen. Därför har detta säkerställts genom bildande av servitut för gångväg i byggnad på fastigheten Centrum 13:5 till förmån för Centrum 13:1. Mer information om servitut finns i planbeskrivningen.

Frågor om dagvattenhantering finns besvarade längre ner i detta svar.

Planbeskrivning

Under avsnittet "planförslaget" beskrivs den nya detaljplanens planbestämmelsernas syfte och huvuddrag. De nu gällande planbestämmelserna kommer att bli inaktuella i och med den nya detaljplanen och därför beskrivs de endast översiktligt i avsnittet "gällande detaljplaner". Den gällande detaljplanen som möjliggör bostäder och handel på Stattomten har inte heller genomförts. Det nuvarande planförslagets planbestämmelser beskrivs i större detalj under avsnittet "planförslaget".

Dagvattenlösningar är svåra att styra med detaljplaneringens begränsade verktygslåda, men däremot kan planen säkerställa att det går att lösa tillräckliga dagvattenåtgärder inom planområdet på ett sätt som inte strider mot kommunens dagvattenriktlinjer eller riskerar sprida föroreningar. Dagvattenutredningen visar på detta och en planbestämmelse finns även om att delar av marken ska vara genomsläpplig. Det finns även en planbestämmelse om gröna tak. Samhällsbyggnadsförvaltningen kan inte utifrån gällande regelverk ställa exakta krav på en specifik dagvattenlösning med en detaljplan, utan hänvisar istället detta till bygglovsskedet. Att lägga till ytterligare planbestämmelser i plankartan för detta ses därför inte som möjligt alternativ.

Angående vattenskyddsföreskrifter så har stycket "vattenskyddsområde" kompletterats med information så att parkeringsgaraget nämns som ett exempel.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen om att en öppen takterrass kan behöva begränsade öppettider samt att olägenheter kan leda till att miljö- och byggnadsnämnden beslutar om förbud eller inskränkning av bullrande verksamhet. Detta är däremot ingenting som kan regleras i detaljplanen utan något som hotellaktören kommer att förhålla sig till. Informationen skickas vidare till byggaktören.

Planbestämmelsen som reglerar användning av olika byggnadsdelar har justerats i plankartan. Utformningsbestämmelserna har även korrigerats i granskningshandlingarna efter genomfört samråd.

Förorenade områden

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen om att schaktmassors förurningspotential kan behöva undersökas inför schaktning inom fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar även informationen om dispenser från skyddsföreskrifter för Munksundets vattentäkt. Informationen om att dispens kan krävas finns även i planbeskrivningen. Stycket "vattenskyddsområde" har kompletterats ytterligare, bland annat gällande

vard dispensansökan ska skickas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN), vatten och grundvatten

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar även informationen om Enköpingsåns ekologiska och kemiska status och att ingen försämring får ske av miljö kvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst. Information om detta finns i planbeskrivningen i kapitlet "konsekvenser" under avsnittet "miljö kvalitetsnormer".

Dagvattenhantering

Detaljplanens roll inom dagvattenhanteringen är att visa att det finns tillräckliga möjligheter att lösa dagvattenhanteringen på platsen. För att visa att detta är möjligt har en dagvattenutredning tagits fram av en konsult inom detaljplaneprocessens ramar. Plankartans möjligheter att reglera en exakt lösning för dagvattenhanteringen är begränsade och hanteringen av frågan sker i flera steg, där detaljplaneringen är ett övergripande och tidigt steg i frågan. Att de åtgärder som föreslås genomförs och att de utförs på ett fullgott sätt som tillgodoser de olika kraven är något som behöver följas upp under byggprocessens genomförandefas. Stattomten är belägen inom den inre skyddszonen för grundvattentäkten och där finns föreskrifter som tydligt ställer krav på vad man får och inte får göra. Inom den inre skyddszonen får inte infiltration ske utan dagvattenledningar och eventuella lösningar för dagvattenhantering samt brunnar måste tätas enligt skydds föreskrifter från Enköpings kommun.

Att byggnaden ska förses med gröna tak beskrivs i planbeskrivningen och säkerställs i plankartan med planbestämmelser. Den exakta utformningen av de gröna taken (t.ex. tjocklek på substrat, vattenhållande förmåga, typ av växtlighet, gödning av växter) är inget som kan säkerställas i detaljplaneprocessen utan hanteras i bygglovsskedet av miljö- och byggnadsförvaltningen.

I dagvattenutredningen finns frågorna om vilka åtgärder som föreslås för att hindra påverkan på grundvatten samt vad föreslagna dagvattenåtgärder klarar av att rena redan besvarade. Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen om Boverkets rekommendationer vid planläggning av ny bebyggelse och vill samtidigt påpeka att frågorna redan hanterats i dagvattenutredningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen och tillhörande vattenkompetenser bedömer därför att dessa frågor är besvarade i tillräcklig utsträckning som krävs för detaljplaneskedet och att någon komplettering av dagvattenutredningen inte behöver göras.

Luftkvalitet

Luftföroreningarna på Stattomten och dess omgivning runt Stora torget är idag relativt långt under miljö kvalitetsnormerna, både för PM10 och NO₂, enligt årsmedelvärdet, dygnsmedelvärdet och timmedelvärdet. Det krävs alltså väldigt stora trafikökningar till följd av en exploatering för att värdena ska närma sig gränserna för MKN. Den föreslagna exploateringen på Stattomten innebär så marginell påverkan att samhällsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att någon luftkvalitetsutredning inte behöver tas fram. Några sådana luftkvalitetsutredningar har aldrig heller tagits fram i något projekt i

Enköping, inte ens i större stadsutvecklingsprojekt. Statomten bedöms inte vara ett projekt i den skalan att kommunen ska börja arbeta på det sättet, på grund av dess ringa förväntade trafikökning och näst intill obefintliga risk att överskrida MKN-nivåerna.

Planbeskrivningen kompletteras med information om luftkvalitet från SLB:s (Stockholms Luft- och bulleranalys) luftanalyser.

Transporter

Trafikmätningar har genomförts utanför kvarteret Traktören på Sandgatan under april 2024, där årsdygnsmedeltrafiken uppmättes till 1379 trafikrörelser varav andelen tung trafik var 4,3%. Det aktuella planförslaget bedöms inte generera mer än en marginell ökning av trafikrörelser, varken till centrum eller in i kvarteret Traktören. Parkeringsstalet för nya Stadshotellet är totalt 32 för besökare och 6 för anställda och vid reducering med mobilitetsåtgärder kan det sänkas ytterligare. Mer info om parkeringsfrågan, förväntade resmönster, Enköpings trafikstrategi, mobilitetsåtgärder mm. finns beskrivet i kommunens parkeringsutredning för Statomten, samt den externa konsulten som lämnat ett utlåtande över kommunens utredning. Båda dokument finns tillgängliga på enkoping.se/statomten. På grund av slutsatserna från detta kopplat till trafiksituationen har samhällsbyggnadsförvaltningen inte sett behovet att beställa ytterligare utredningar, då allt som undersökts visar på att planförslaget inte riskerar medföra några större förändringar. Förvaltningens bedömning är att parkeringsutredningen, det tillhörande utlåtandet och planhandlingarna beskriver dessa frågor i tillräckligt hög utsträckning för den aktuella detaljplaneprocessen.

Gestaltning

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar nämndens synpunkter om kulturmiljön och har efter samrådet genomfört vissa ändringar av förslaget kopplade främst till gestaltningen, där samhällsbyggnadsförvaltningens utgångspunkt har varit att gestalta fasaden med avstamp i platsens karaktär, och använda fasadgestaltningen för att dämpa intrycket av byggnaden, för att på så sätt minska byggnadsförslagets upplevda skala.

Övrigt

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen om utrustning av golvavlopp och oljeavskiljare i parkeringsgaraget och instämmer i bedömningen att dessa frågor lämpligen hanteras i ett tidigt skede av planeringen. Däremot hanteras inte dessa frågor inom detaljplaneprocessens ramar. Inspelen skickas vidare till byggaktören.

Angående särskild hänsyn under byggtiden vill samhällsbyggnadsförvaltningen uppmärksamma att hanteringen av dessa frågor inte heller kan säkerställas i planhandlingarna. Det är inte en del av detaljplaneprocessen utan hanteras i ett senare skede av miljö- och byggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar inspelen och ser positivt på dessa frågor uppmärksammas redan nu, så att de kan tillgodoses på ett fullgott sätt i ett senare skede av projektet.

3. Upplevelsenämnden

Upplevelseförvaltningens yttrande:

Upplevelseförvaltningens sammantagna bedömning är att byggnaden blir, om den kommer till utförande, en avvikelse från småskaligheten i centrum och riskerar att dominera den viktiga kulturmiljön i Westerlundska gården och förändra upplevelsen av Enköpings centrum som helhet.

Fördjupad översiktsplan (KS2016/171)

De planeringsprinciper som gäller för stadsplanering i centrum och rutnätsstaden anges i den fördjupade översiktsplanen. Exempelvis sägs om stråket Kyrkogatan att kommunen ska "värna småstadskaraktären i form av skala och uttryck vid om- och nybyggnation inom angränsande kvarter" (FÖP, bilaga 2, Centrumstudie, s 36). Det konstateras vidare att Stora torgets bebyggelse är till skalan "relativt sammanhållen" trots skillnader i tillkomsttid (s 40). I den fördjupade översiktsplanen är *skala* ett av flera genomgående teman. Redan i förarbetena i form av workshops nämndes "Bebyggelsens skala" som en identifierbar faktor med påverkan på människors upplevelse av stadskärnan (s 18).

Detaljplan för Centrum 13:5 och 13:6

Upplevelseförvaltningens bedömning är att det nu föreliggande detaljplaneförslaget inte i tillräcklig utsträckning tar hänsyn till småstadskaraktären. Avsteg från den fördjupade översiktsplanen bör i det längsta undvikas för att bevara dess legitimitet. Ur kulturmiljöperspektiv föreligger inget skäl att bygga i den stora skala som föreslås.

Upplevelseförvaltningen anser att det är välkommet att bebygga fastigheterna, men har synpunkter på nuvarande förslag. Kulturmiljöutredningen har flera förtjänster i sin beskrivning av stadens historia och kulturmiljöer. Däremot delar inte upplevelseförvaltningen alla slutsatser som dras av analyserna.

I det följande redovisas de slutsatser som framkommer i "Kulturmiljöutredning för Stattomten, daterad 2024-03-24", tillsammans med förvaltningens kommentarer (se för övrigt samrådshandlingen s 29–30).

1. Kulturmiljöutredningen bedömer att förslaget har *positiva* konsekvenser för platsens historia. Skälet till detta är att torget åter blir kringbyggt då ny bebyggelse kommer på plats.

Upplevelseförvaltningen håller med om att det är angeläget att dessa fastigheter bebyggs. Under denna punkt nämner kulturmiljöutredningen emellertid inte *vilken* bebyggelse som bäst fyller det hål som skapades i och med rivningen av det gamla 1800-talshotellet 2010. Det framstår som att föreslagen byggnad är det enda alternativet jämte att inte bygga alls. Faktum är att vilken byggnad som helst skulle åstadkomma det kringbyggda torg som kulturmiljöutredningen eftersträvar. Däremot har förslaget konsekvenser i förhållande till platsens historia på helt andra sätt,

exempelvis vad gäller dominansen över Westerlundska gården på grannfastigheten.

2. Kulturmiljöutredningen bedömer att förslaget har *neutrala* konsekvenser för befintliga byggnader eftersom ingen befintlig bebyggelse finns på fastigheterna.

Upplevelseförvaltningen instämmer i bedömningen.

3. Kulturmiljöutredningen bedömer att förslaget med sina byggnadsvolymer har *neutrala* konsekvenser för stadssiluetten. Detta förklaras med att andra städer bebyggs på liknande vis, att byggnadens översta parti dragits in och att det finns flera andra höga byggnader i centrum.

Upplevelseförvaltningen ställer sig frågande till resonemanget att konsekvenserna är neutrala eftersom liknande projekt genomförts på annat håll, oavsett om så skett i Enköping eller någon annanstans. Det indragna övre partiet mildrar intrycket av höjd något, men den föreslagna byggnaden skulle genom sin storlek bli dominerande invid den mer småskaliga bebyggelse som ger den i alla riktningar. Detta gäller på både nära och längre avstånd.

4. Kulturmiljöutredningen bedömer de gestaltningsmässiga konsekvenserna som *positiva*, eftersom den föreslagna byggnaden tar hänsyn till platsens förutsättningar och ansluter till 1900-talets successiva utveckling i området.

Upplevelseförvaltningen anser det korrekt att området utvecklats successivt under längre tid, men konstaterar att faktorer som skala, våningstal och byggnadshöjd i mycket hög grad ingår i en byggnads gestaltning och påtagligt påverkar omgivningen.

5. Kulturmiljöutredningen bedömer att konsekvenserna för planstrukturen och stadsbilden är *negativa*, främst på grund av storskaligheten.

Upplevelseförvaltningen gör samma bedömning med tillägget att denna punkt har inverkan på de övriga punkterna, undantaget punkt 2. Den föreslagna byggnaden har inverkan på stadsrummets läsbarhet vad gäller platsens historia (punkt 1), stadssiluetten och byggnadsvolymer (punkt 3), samt inverkar på stadens gestaltning (punkt 4).

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar till viss del synpunkterna i upplevelsenämndens yttrande om att förslaget innebär negativ påverkan på kulturmiljön utifrån vissa aspekter såsom storskalighet och höjd. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser dock att det finns fler positiva än

negativa konsekvenser av förslaget, både gällande påverkan på kulturmiljön men även som tillskott till staden utifrån andra aspekter än kulturmiljö. Inom detaljplanering behöver hänsyn tas till en stor bredd av olika frågor, däribland kulturmiljöfrågor. Sammantaget ser samhällsbyggnadsförvaltningen att det aktuella hotellförslaget vore positivt för Enköpings kommuns näringsliv och för ett levande centrum.

Som svar på den första punkten om platsens historia vill samhällsbyggnadsförvaltningen lyfta att kulturmiljöutredningen utöver aspekten att torget åter igen blir kringbyggt även lyfter att det är positivt att platsen åter igen blir bebyggd med ett nytt hotell. Samhällsbyggnadsförvaltningen delar därför inte bedömningen att vilken bebyggelse som helst skulle uppnå samma effekter på denna punkt, utan vill lyfta just byggnadens innehåll med hotellverksamhet som en viktig pusselbit i detta sammanhang.

I samband med det nya gestaltungsförslaget har även kulturmiljöutredningen uppdaterats. Den landar i samma slutsatser som den ursprungliga kulturmiljöutredningen, dvs. att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar nämndens synpunkter om kulturmiljön och har efter samrådet genomfört vissa ändringar av förslaget kopplade främst till gestaltningen, där samhällsbyggnadsförvaltningens utgångspunkt har varit att gestalta fasaden med avstamp i platsens karaktär, och använda fasadgestaltningen för att dämpa intrycket av byggnaden, för att på så sätt minska byggnadsförslagets upplevda skala. Det nya gestaltungsförslaget finns tillgängligt på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten.

Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster eller motsvarande

1. Privatperson

Förslaget från Vi Invest/plankontoret, ska det verkligen byggas i nuvarande utseende?

Byggnaden hör mera hemma i gamla öststaterna. Ska det byggas ett till hus lika filt som Paushuset.

Höjden förstör min utsikt från hörnet Kyrkogatan Källgatan.

Sen blir jag orolig för parkeringshuset som kommer att bli. Varför får dom frånga antalet parkeringsplatser?

Varför ska jag vara med och betala på ett P-hus med mina skattepengar bara för att subventionera platser för ett företag?

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen vill påminna om att en detaljplan är ett juridiskt dokument där planbestämmelser i plankartan i olika utsträckning reglerar bl.a. vilken markanvändning, vilka volymer och vilken utformning som tillåts inom planområdet. Hur långt detaljplanen kan gå gällande reglering av byggnadens utseende är dock begränsat utifrån plan- och bygglagens verktyglåda. Därför kan inte plankartan i detalj säkerställa exakt hur det nya hotellet kommer att se ut, men däremot har samhällsbyggnadsförvaltningen avsett att så långt som möjligt reglera de viktigaste aspekterna av gestaltningen genom planbestämmelser. Att det nya hotellet ska se ut exakt som illustrationerna visar är således inget som helt och hållet kan säkerställas av detaljplanen. Plankartor behöver även en viss flexibilitet för att hålla under en längre tidsperiod, då t.ex. teknik och utbud av byggmaterial förändras över tid.

Angående byggnadens utseende så har kommunen efter genomfört samråd tillsammans med byggaktören gjort ett omtag just kring denna aspekt. En ny gestaltning presenteras i granskningsförslaget, med utgångspunkten att dämpa byggnadens storskaliga intryck. Kommunens ambition är att det nya gestaltungsförslaget ska passa in bättre i omgivningen och samspela bättre med omkringliggande bebyggelse. Däremot är höjden och volymen centralt för projektet och är därmed inte aspekter som kan frångås utan att man skadar hotellets möjligheter att bidra med det tillskott till centrum och näringslivet som kommunen önskar uppnå med detta projekt. Hotellets höjd och volym behövs för att uppnå en ekonomisk hållbarhet och är även förankrad i det markanvisningsavtal som skrivits under av kommunen och byggaktören. Kommunen bedömer inte att Stattomten är bäst lämpad som en obebyggd tomt, utan att ett hotell är den mest lämpliga markanvändningen på platsen. Att platsen bebyggs med ett hotell får både positiva och negativa konsekvenser för omgivningen, där en försämrad utsikt för grannar kan ses som en sådan negativ konsekvens. Kommunen behöver ta hänsyn till en rad olika aspekter vid detaljplanearbetet, där det

allmänna intresset kontra privata intressen är en av dessa avvägningar.

Efter genomfört samråd har en parkeringsutredning färdigställts, som bedöms kunna svara på frågorna kring parkeringar. Utöver denna utredning har en extern konsult tagits in för att ge sitt utlåtande över kommunens parkeringsutredning. Dessa handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten. Kommunens bedömning är att parkeringstalet (38 för bil) tillgodoser behovet för anställda och besökare av hotellet. Den externa konsulten delar denna bedömning. Byggaktören kommer inte att frånga det av kommunen bestämda parkeringstalet. Däremot är det inte möjligt att få plats med hela parkeringsbehovet inom den egna fastigheten, men detta resterande parkeringsbehov måste tillgodoses av byggaktören genom t.ex. parkeringsköp eller avlösen.

2. BRF Traktören

Under byggnationen anser vi att det finns risker förknippande med byggtrafik i form av trafikökning av tunga fordon med tillhörande buller och markvibrationer. Vi ser även stora risker för skador på våra hus som kan orsakas av byggaktiviteterna.

Det är sedan tidigare känt att markförhållandena kräver pålning. Vi emotser därför att kommunen redovisar på vilket sätt man kommer att hålla fastigheterna skadeslösa vid t ex pålning.

Då hotellet ligger något högre än husen inom BRF Traktören vill vi att kommunen säkerhetsställer att inte dagvattenflöden vid kraftigt regn påverkar vår fastighet, och att man redovisar hur detta säkerställs.

Vad gäller själva hotellbyggnaden så ser vi inte att det nuvarande förslaget passar in i stadsbilden. En höjd på åtta våningar faller inte in i nuvarande miljö, utan höjden borde vara som nuvarande närliggande byggnation för att smälta in i stadsbilden. Den föreslagna byggnadens utseende passar inte heller in och vi konstaterar att det funnits ett annat förslag som rimmar bättre med stadsbilden.

För att minska trafiken på Kyrkogatan till och från det nya hotellet föreslår vi att del av "Traktor"-parkeringen hyrs av hotellet. Med anledning av ökad trafik i centrumkärnan så ser vi att en miljöutredning behöver göras inför, under och efter byggnation. Trafiken efter byggnation av ett hotell kommer innebära transport av mat, sopor, tvätt mm och till det de tänkta restaurangernas och butikernas transporter.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Genomförandet av hotellbyggnationen och dess påföljder (pålning, trafikökning, buller etc.) är frågor som inte är kopplade till detaljplaneprocessen i sig, men givetvis innebär detaljplanen att ett genomförandeskede följer efter dess antagande. Det finns dock inga ändringar av exempelvis planbestämmelser i plankartan eller liknande som skulle kunna tillgodose synpunkterna, då det gäller frågor som hanteras i ett

senare skede. Med detta sagt är det viktigt att påpeka att det finns många krav som byggaktören är tvungen att förhålla sig till kopplade till era farhågor om trafikflöden och byggaktiviteter under genomförandet. Det underlag som efterfrågas är inget som tas fram under detaljplaneprocessen, men som kan efterfrågas i ett senare skede när byggprojektet närmar sig genomförandefasen. Det kan också tilläggas att buller under byggnation och andra olägenheter kommer att förekomma oavsett vilken typ av byggnad som byggs – oavsett om det byggs hotell, flerbostadshus eller något annat.

Angående dagvattenflöden så besvaras de flesta av frågorna i den framtagna dagvattenutredningen. Delar av utredningen finns beskrivet i planbeskrivningen, men för att få en fördjupad bild rekommenderar kommunen att läsa igenom dagvattenutredningen, som finns tillgängliga på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten. Planbeskrivningen har även kompletterats med ett nytt stycke om skyfall som delvis berör frågor som lyfts i ert yttrande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kan göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden, som i stor del bottnar i det markanvisningsavtal som fattats mellan kommunen och byggaktören. Denna volym behövs dels för att uppnå en ekonomisk hållbarhet, men även för att hotellet ska få plats med antalet rum som krävs för att bidra med det tillskott till centrum som kommunen önskar uppnå. En ny gestaltning presenteras i granskningsförslaget, där samhällsbyggnadsförvaltningens utgångspunkt har varit att gestalta fasaden med avstamp i platsens karaktär, och använda fasadgestaltningen för att dämpa intrycket av byggnaden, för att på så sätt minska byggnadsförslagets upplevda skala. Det nya gestaltningsförslaget finns tillgängligt på kommunens hemsida.

Efter genomfört samråd har en parkeringsutredning färdigställts, som bedöms kunna svara på de flesta av frågorna kring parkeringsplatser och hur kommunen kommit fram till sina slutsatser. Utöver denna parkeringsutredning har en extern konsult (Afy) tagits in för att ge sitt utlåtande över kommunens parkeringsutredning. Dessa handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. Kommunen bedömer inte att trafiken i centrala Enköping kommer att se någon avsevärd försämring i samband med att Stattomten blir bebyggt med ett nytt hotell. Stattomten är belägen i stadens mest centrala läge, där det i dagsläget förekommer ett stort antal trafikrörelser. Hotellets tillskott till stadens besöksnäring bedöms innebära en ökning av besökare och därmed även trafikrörelser, men trots det är hotellet endast en av många verksamheter i centrala Enköping. Vilken typ av miljöutredning som önskas kan förtydligas inför den fortsatta processen. Kommunen bedömer att det underlag som finns framtaget är tillräckligt för detaljplaneprocessens krav.

3. BRF Stadshotellet

Takhöjd

Förslaget bidrar knappast till att bevara småstadens charm och är totalt oproportionerligt i sitt område och allra minst i harmoni med vår förening. Vi vill gärna se ett nytt förslag där takhöjden anpassas till byggnaderna runtomkring och som går i linje med vår byggnad.

Transport

Vi upplever att det inte har skett en tillräcklig planering kring driften av vad detta hotell skulle innebära gällande vår parkering där leveranserna är tänkta att genomföras.

Redan nu är parkeringen en osäker plats. De lastbilar som kommer med all den logistik av leveranser som redan intilliggande verksamheter kräver måste backa upp ca 100 meter utan någon som helst form av uppsikt förutom fordonens backspeglar. Vi har redan varit med om att lastbilar flera gånger har backat in i vårt soprum, som är en del av parkeringen, gudskelov utan att någon hittills har kommit till skada. Om detta förslag skulle drivas igenom skulle det innebära en ÄNNU mer trafikerad och trängre parkering där det rör sig många människor som bor och jobbar på denna yta.

Solstudie

Vi har kunnat studera hur byggnaden kommer att påverka solen i vårt område via Solstudien på Kommunens hemsida och kan konstatera att föreningens uteplats kommer att drunkna i skugga.

Under det mingel som kommunen anordnade 1/6 - 24 ställde vi frågan varför inte Solstudien har gjort senare än kl. 17.00 och fick då till svar att det inte finns någon poäng då solen sedan "går ned". Vi vill betona att vi nu har kvällssol fram till kl. 22.00 (bifogas en bild), något som naturligtvis kommer att bli en omöjlighet vid genomförandet av detta förslag vilket kommer att påverka livskvalitén för de boende och värdet på bostäderna väsentligt.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Förvaltningen har gjort bedömningen att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kan göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden. Denna volym behövs dels för att uppnå en ekonomisk hållbarhet, men även för att hotellet ska få plats med antalet rum som krävs för att bidra med det tillskott till centrum som kommunen önskar uppnå. Detta är även i stor del förankrat i det markanvisningsavtal som fattats mellan kommunen och byggaktören. En ny gestaltning presenteras i granskningsförslaget, där samhällsbyggnadsförvaltningens utgångspunkt har varit att gestalta fasaden med avstamp i platsens karaktär, och använda fasadgestaltningen för att dämpa intrycket av byggnaden, för att på så sätt minska byggnadsförslagets upplevda skala. Det nya gestaltningsförslaget finns tillgängligt på kommunens hemsida.

Angående de frågor som lyfts angående drift, leveranser och trafiksäkerhet vill kommunen påpeka att parkeringssituationen som den ser ut i dagsläget

på Sandgatan samt tillgängligheten till BRF Stadshotellets entré är en tillfällig lösning som inte kommer att permanentas utan förändras i samband med det nya hotellet. På så sätt kommer de boendes rörelsemönster att förändras, vilket bland annat leder till att boende i mindre utsträckning kommer att behöva röra sig längs Sandgatan när den nya entré-gångvägen byggs för de boende ut mot Stora torget. I och med att de tillfälliga parkeringsplatserna på Stattomten tas bort kommer behovet att röra sig mitt i lastbilars backningsrörelser att minska ytterligare. Kommunen gör bedömningen att lastbilstrafiken på Sandgatan kommer att öka i samband med det nya hotellet, dock inte i den stora utsträckning som befaras. Kommunen räknar med att den ökning av antalet trafikrörelser för lastbilar inte kommer att utgöra några väsentligt försämrade trafikförhållanden inom kvarteret Traktören. Detta även med hänsyn till att det blir samma typ av lastfordon som trafikerar mot befintlig lastkaj som även ska leverera varor till hotellet, på grund av den begränsade ytan.

Kommunen ser inte att man i detaljplanen kan lösa trafiksituationen i kvarteret Traktören på ett sätt som inte äventyrar platsens värden på ett negativt sätt, då t.ex. ett större vändplan på Stattomten skulle innebära att ytan mellan Westerlundska gården och Stattomtens trädgård skulle försvinna. Kommunen ser därför att den mest lämpliga lösningen är att säkerställa att boende ska kunna ta sig ut från kvarteret utan att behöva korsa Sandgatan och gå runt hela kvarteret, utan istället kunna använda en gångväg från entrén genom hotellet ut till Källgatan. Detta har ordnats genom servitutsavtal som upprättats mellan kommunen och BRF Stadshotellet. Kommunen bedömer därför att trafiksituationen i kvarteret efter exploateringen är genomförd inte kommer att leda till en ökad trafikfara för boende.

Det som kan konstateras gällande skuggning och byggnadens höjd är att hotellets omgivning kommer att utsättas för en ökad skuggning eftersom Stattomten i dagsläget är obebyggd. Det som har varit viktigast för kommunen gällande solstudien är att säkerställa att hotellets volymer inte orsaker några större negativa skuggningseffekter för torget och närliggande bebyggelse. Solstudien som kommunen upprättat visar på detta. Hotellets volym innebär dock att den sena kvällssolen på BRF Stadshotellets takterrass kommer att drabbas. Detta påståande stämmer, men kommunen står fast i bedömningen att hotellets skuggning inte kan betraktas bli av en sådan omfattning som motsvarar en väsentlig olägenhet. Kommunen konstaterar att kvällssolen på takterrassen kommer att påverkas, men delar inte bedömningen att uteplatsen kommer att drunkna i skugga, eftersom skuggningssituationen under större delar av dagen kommer att vara opåverkad.

Med detta sagt är det förståeligt att kvällssolen kan betraktas som ett positivt och värdeskapande inslag för BRF Stadshotellet och kommunens ambition är att de positiva effekter som ett nytt stadshotell skulle innebära för omgivningen kan väga upp för de upplevda negativa effekterna för BRF Stadshotellet. Att Stattomten bebyggs bedöms medföra viktiga nya värden till centrum. Inför granskningen har en ny skuggningsstudie tagits fram av arkitektbyrå i samband med det nya byggnadsförslaget.

Skuggningsstudien, gestaltningsförslaget och övriga handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten.

4. Westerlundsällskapet

Westerlundsällskapet känner sig i hög grad berörd av det detaljplaneförslag och påpekar att gamla Stadshotellet och Westerlundska gården delar kulturhistorisk miljö. Därför är det viktigt att exploatering intill Westerlundska gården sker med stort hänsynstagande till den kulturhistoriska miljön.

Därav bedömning att föreslagen bebyggelse med åtta våningar högt hus i detta känsliga läge skulle avvika för mycket, bli för dominerande och en främmande beståndsdel i den småstadskarakter som hittills varit en vägledande riktlinje i kommunen. Kontrasten mellan den stora hotellbyggnaden i betong, med dess volym och höjd mot 1800-talsbyggnaden i trä och 2,5 våningars höjd skulle allvarligt förta de höga kultur- och miljövärden som präglar Westerlundska gården.

Vi avstyrker således att detaljplanen godkänns i sin nuvarande utformning med avvikelser från översiktsplanens riktlinjer om att värna småstadskaraktern.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har haft som utgångspunkt att det nya hotellförslaget i så stor utsträckning som möjligt måste ta hänsyn till den kulturhistoriska miljön och bebyggelsen på Westerlundska gården. I markanvisningsavtalet mellan kommunen och byggaktören finns en särskild huvudprincip för byggnationen, som pekar ut just Westerlundska gården: "Särskild försiktighet i byggnadshöjd ska vidtas mot Westerlundska gården, av respekt för dess kulturhistoriska värde." Stattomten är en relativt liten fastighet, och därför är utrymmet att begränsa byggnadshöjden mot Westerlundska gården en fysisk utmaning. Det som har gjorts i detaljplaneförslaget är att den åtta våningar höga huvudbyggnaden kraftigt har dragits in från närmsta bebyggelse på Westerlundska gården, cirka 17 meter. Den lägre byggnadsdelen, som endast är en våning, är placerad cirka 6 meter från närmsta bebyggelse på Westerlundska gården. Detta har gjorts för att skapa en mjukare övergång mellan den låga bebyggelsen på Westerlundska gården och Stattomten, där en sådan 6 meters byggnadsfri zon samt 17 meter till högre bebyggelse bedöms skapa en hänsynstagande effekt till kulturmiljön.

Synpunkterna om gestaltningen har beaktats och kommunen har efter genomfört samråd tillsammans med byggaktören gjort ett omtag just kring denna aspekt. En ny gestaltning presenteras i granskningsförslaget, med utgångspunkten att dämpa byggnadens storskaliga intryck. Kommunens bedömning är att den nya gestaltningen har ett bättre hänsynstagande till platsens kulturmiljö än samrådsförslagets gestaltning.

Kommunen delar bedömningen om att förslaget höjd kommer att avvika från omkringliggande bebyggelse, och att detta är ett motiverat avsteg från centrumstudiens riktlinjer. Kommunen gör däremot bedömningen att förslaget innebär större vinster än förluster, både för kulturmiljövärden men främst för de sammantagna värden som ett nytt centralt hotell skulle ge för Enköpings centrum.

Övriga privatpersoner (ej sakägare)

1. Yttranden nr. 1 - 6 (positiva yttranden)

Sammanfattningsvis uttrycks positiv kritik av förslaget framför allt när det gäller:

- Hotellets gestaltning
- Hotellets lokalisering nära kommunikationer
- Hotellets takterrass
- Att Stattomten äntligen blir bebyggd
- Tillskottet av hotellrum till Enköpings centrum

Det menas att hotellet enligt förslaget skulle bidra till stadens attraktivitet. Det anges även att ett kort från början på 1900-talet visar att gamla Stadshotellet var en dominerande byggnad vid torget.

Parkeringsfrågan bedöms inte som ett problem, därför att det anges finnas gott om parkeringsplatser i centrum på gångavstånd. Byggnadens höjd föreslås kunna vara ännu högre.

Kommunens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Kommunen vill upplysa om att ett nytt förslag till gestaltning har tagits fram efter genomfört samråd, vilket kan vara aktuellt för synpunkter som lämnats kring samrådsförslagets gestaltning. Detta förslag finns tillgängligt på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten.

2. Yttranden nr. 7 – 149 (negativa yttranden)

På grund av den stora mängden yttranden har kommunen valt att sammanfatta dessa utifrån ämne. De flesta yttranden berör dessutom samma eller väldigt liknande frågor, och därför ser kommunen att det tydligaste sättet att redogöra för hur frågorna hanteras är att göra denna uppdelning utifrån de olika ämnen som lyfts i de cirka 140 yttranden som inkommit med negativ kritik av samrådsförslaget. På detta sätt går det att på ett mer pedagogiskt sätt svara på de vanligaste frågorna, vilket även underlättar för läsaren av samrådsredogörelsen som letar efter kommunens bemötande kopplat till en (eller flera) specifik(a) fråga/frågor.

Av dessa återkommande ämnen är aspekterna **gestaltning, byggnadens höjd/storlek, kulturmiljö** samt **parkeringsfrågor** de överlägset mest frekvent förekommande i privatpersonernas yttranden.

Nedan följer sammanfattningen av inkomna yttranden med negativ kritik från privatpersoner. Samtliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga på verksamheten för strategisk planering.

Gestaltning

Förslaget till gestaltning som presenteras i den arkitektoniska beskrivningen kritiserar som "fult", "för modernt", "opassande", att det påminner om bl.a. östeuropeisk arkitektur från andra halvan 1900-talet, samt att arkitekternas referenser till det gamla hotellet i den arkitektoniska beskrivningen saknar grund. Flera anser att kommunen snarare bör återställa eller bygga något som i högre grad efterliknar det gamla Stadshotellet.

Markanvisningsavtal kritiserar, medborgarförslag föredras

Många kritiserar det aktuella förslaget och föredrar det som beskrivs som ett medborgarförslag, som av många tolkas som ett alternativt förslag (presenterat av makarna von Ehrenheim i Enköpings-Posten 11:e september 2023). I kölvattnet av detta kritiserar även kommunen att göra fel genom att "välja Vi Invests förslag över medborgarförslaget". Vissa undrar även varför endast ett förslag presenteras av kommunen när de upplever att det finns två lika legitima förslag. En vanlig uppfattning är att kommunen avslår detta medborgarförslag till förmån för Vi Invest. Angående markanvisningsavtalet mellan kommunen och byggaktören undrar en del över varför endast ett markanvisningsavtal har upprättats. Avtalet med byggaktören borde enligt vissa rivas upp så att kommunen kan börja från början med en annan aktör.

Byggnadens storlek

Förslaget till gestaltning som presenteras i den arkitektoniska beskrivningen kritiserar som en "opassande koloss", "betongklump", att det skapar oro kring skuggning, påverkar torgets miljö mm. Många anser att antalet våningar behöver sänkas.

Parkering

Det anges att det planeras alldeles för få bilparkeringsplatser för de ca 130 hotellrummen. Vissa menar att 130 hotellrum bör innebära minst 130 parkeringsplatser. En del synpunkter hänvisar även till andra städer som har räknat med ett större P-tal för centralt placerade hotell. Parkeringsköp på allmänna samlade parkeringar inom och runt centrum kritiserar också.

Trafik till och från hotellet

Det uttrycks en oro kring ökad trafik till/från hotellet. Vissa är oroliga över att besökarna ska parkera överallt i centrala Enköping och därmed störa centrum.

Byggaktörens ekonomi

En del synpunkter nämner oro eller tveksamhet kring byggaktören Vi Invests ekonomi och deras ekonomiska förmåga att bygga det nya stadshotellet. Vissa uttrycker misstankar kring den ekonomiska redovisningen som sekretessbelagts och oroar sig att kommunen försöker dölja något viktigt till förmån för ett företag och på bekostnad av skattebetalare.

Alternativa lokaliseringar

Några privatpersoner undrar över beslutet om att lokalisera hotellet i centrum och ställer sig frågande till fördelarna med detta. Flera frågar om det verkligen behövs ett till hotell i centrum. Bland annat föreslås en alternativ lokalisering nära resecentrum (inom Stationsstaden), främst på grund av flöden till och från resecentrum och möjligheten till fler bilparkeringar. Att placera hotellet nära E18 lyfts även som förslag.

Lokaler i bottenvåningen

Flera privatpersoner undrar varför det planeras för nya lokaler i hotellet när det redan finns tomma lokaler i centrum. De ställer sig även frågande till vilken typ av butiker som skulle kunna tänka sig etableras i hotellets bottenvåning. Behovet av dessa nya lokaler ifrågasätts.

Förhållande till fördjupad översiktsplan/centrumstudie

En del synpunkter påpekar att förslaget överskrider en av riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanens centrumstudie angående höjdskillnad och förhållande till intilliggande byggnader. Det menas att det inte är acceptabelt och att antalet våningar därför bör korrigeras så att förslaget stämmer överens med den aktuella riktlinjen i centrumstudien. Några privatpersoner har uppfattningen att detaljplanen på grund av detta strider mot den fördjupade översiktsplanen.

Påverkan på kulturmiljö

En del synpunkter anger referenser till framtagna kulturmiljöutredning och dess negativa bedömning av konsekvenser för planstrukturen och gatubilden. Vissa hänvisar även till Länsstyrelsens yttrande och anser att ett hotell i denna storlek inte passar in i bebyggelsestrukturen samt att det förstör småstadskänslan runtom torget. Enköpings stads småskalighet lyfts i kontrast till förslagets storskalighet.

Förslag till annan markanvändning

Några synpunkter innehåller förslag till alternativa markanvändningar än hotellverksamhet. Ett förslag är park, vilket beskrivs som passande till Enköping som parkernas stad. Ett annat förslag är utomhusbad.

Markanvisningsavtal för Centrum 34:1

En del synpunkter uttrycker oro kring parkeringar bredvid Cykelhörnan, där byggaktören Vi Invest har ingått ett annat markanvisningsavtal med kommunen för uppförande av bostadshus på fastigheten Centrum 34:1. Parkeringen används bl.a. av besökare till vårdcentralen och några privatpersoner uttrycker oro kring vårdcentralens tillgänglighet för besökarna om/när parkeringen tas bort. Det uttrycks även ett missnöje över att kommunen ingått detta markanvisningsavtal med Vi Invest utöver markanvisningsavtalet för Stattomten. Några beskriver detta som att kommunen är svag och går med på allt som byggaktören kräver.

Kommunens kommentar

Gestaltning

Kommunen har beaktat de många synpunkterna om byggnadsförslagets gestaltning och har efter genomfört samråd tillsammans med byggaktören gjort ett omtag gällande just denna aspekt. Byggaktören har även bytt arkitektbyrå inför granskningen och den fortsatta processen med hotellprojektet. De nya arkitekterna (Reflex Arkitekter) har tagit fram ett nytt gestaltungsprogram som beskriver för det nya stadshotellet som en byggnad där tidlös design möter nutida estetik, där förslaget arkitektoniskt ska anpassa sig till sitt sammanhang.

Ett nytt förslag till gestaltning presenteras därför i detaljplanens granskningsförslag. Kommunens, byggaktörens och arkitektbyråns ambition är att detta gestaltungsprogram ska dämpa det storskaliga intrycket som många reagerade på i samrådsförslaget. Kommunens bedömning är att det nya gestaltungsprogrammet har ett bättre hänsynstagande till kulturmiljön, att det samspelar med omkringliggande bebyggelse på ett mjukare sätt och att det har en arkitektur som är lämpligare anpassad till Enköpings stad jämfört med vad samrådsförslaget av många ansågs vara. Det nya gestaltungsprogrammet beskriver konceptet i större detalj och kan hittas på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen vill samtidigt påminna om att en detaljplan är ett juridiskt dokument där planbestämmelser i plankartan i olika utsträckning reglerar bl.a. vilken markanvändning, vilka volymer och vilken utformning som tillåts inom planområdet. Hur långt detaljplanen kan gå gällande reglering av byggnadens utseende är dock begränsat utifrån plan- och bygglagens verktygslåda. Därför kan inte plankartan i detalj säkerställa exakt hur det nya hotellet kommer att se ut, men däremot har samhällsbyggnadsförvaltningen avsett att så långt som möjligt reglera de viktigaste aspekterna av gestaltningen genom planbestämmelser. Att det nya hotellet ska se ut exakt som illustrationerna visar är således inget som helt och hållet kan säkerställas av detaljplanen. Plankartor behöver även en viss flexibilitet för att hålla under en längre tidsperiod, då t.ex. teknik och utbud av byggmaterial förändras över tid.

Markanvisningsavtal kritiseras, medborgarförslag föredras

Det bör förtydligas att kommunen har ingått ett markanvisningsavtal med byggaktören Vi Invest och att kommunen därför är juridiskt bundna till att under tiden markanvisningsavtalet gäller ensam förhandla med den aktuella parten. Ett markanvisningsavtal innebär att kommunen äger fastigheten och att motparten under en viss tid (i detta fall 24 månader) förhandlar med kommunen om genomförande- och köpeavtal för fastigheten i fråga. Kommunen tar även på sig åtagandet att under denna tid ta fram en detaljplan för ett visst ändamål som krävs för det aktuella projektet. Motparten (byggherren) måste samtidigt redovisa sin förmåga att genomföra det projekt som kommunen och byggherren vill genomföra. Kommunen har inte möjlighet att samtidigt ingå flera markanvisningsavtal med olika aktörer för samma fastighet.

Det "medborgarförslag" som lyfts i flera yttranden har således inte haft juridisk grund att vara ett relevant alternativ för kommunen under denna tid. Markanvisningsavtalet godkändes av kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott och därför har inte heller samhällsbyggnadsförvaltningen möjlighet att diskutera med andra intresserade aktörer. När medborgarförslaget presenterades i Enköpings-Posten år 2023 fanns även då ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Vi Invest. Kommunen har alltså inte avfärdat ett av två olika förslag, utan hållit sig till de regler som gäller och har fortsatt att arbeta utifrån de överenskommelser som fanns då och som finns nu när det gäller markanvisningsavtal för nybyggnation av hotell på Stattomten.

Byggnadens storlek

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kan göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden. Denna volym behövs dels för att uppnå en ekonomisk hållbarhet, men även för att hotellet ska få plats med antalet rum som krävs för att bidra med det tillskott till centrum som kommunen önskar uppnå. Detta är även i stor del förankrat i det markanvisningsavtal som fattats mellan kommunen och byggaktören. En ny gestaltning presenteras i granskningsförslaget, där samhällsbyggnadsförvaltningens utgångspunkt har varit att gestalta fasaden med avstamp i platsens karaktär, och använda fasadgestaltningen för att dämpa intrycket av byggnaden, för att på så sätt minska byggnadsförslagets upplevda skala. Med den nya gestaltningen bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att aspekterna höjd och storlek i viss utsträckning snarare är kopplade till byggnadens gestaltning, där samrådsförslagets gestaltning av många uppfattades skapa ett storskaligt intryck. Kommunen har därför valt att framför allt arbeta vidare med aspekten gestaltning istället för att ändra på byggnadens volym.

Parkering

Efter genomfört samråd har en parkeringsutredning färdigställts, som bedöms kunna svara på de flesta av frågorna kring parkeringsplatser och hur kommunen kommit fram till sina slutsatser. Utöver denna parkeringsutredning har en extern konsult (Afy) tagits in för att ge sitt utlåtande över kommunens parkeringsutredning. Dessa handlingar finns

tillgängliga på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten. Kommunens bedömning är att parkeringstalet (38 parkeringsplatser för bil) tillgodoser behovet för anställda och besökare av hotellet. Den externa konsulten delar denna bedömning och poängterar att kommunens utredning är tillförlitlig.

Byggaktören kommer att följa det av kommunen bestämda parkeringstalet. Däremot är det inte möjligt att få plats med hela parkeringsbehovet inom fastigheten Stattomten, utan detta resterande parkeringsbehov måste tillgodoses av byggaktören genom t.ex. parkeringsköp eller avlösen. Kommunens parkeringsutredning bygger bland annat på en analys av hotell i andra städer med liknande förutsättningar. Den externa konsulten har gjort liknande omvärldsbevakningar, som visar att Enköpings nya stadshotell har ett parkeringstal (cirka 0,25 parkeringsplatser per hotellrum) som ligger högre än snittet av övriga hotell som studerats. Sammanfattningsvis bedömer kommunen att det nya Stadshotellet uppfyller det parkeringsbehov som kommunens trafik- och mobilitetsenhet i sina beräkningar landat i. För en mer fördjupad bild av parkeringssituationen rekommenderar kommunen att läsa kommunens parkeringsutredning samt den externa konsultens utlåtande.

Trafik till och från hotellet

Kommunen bedömer inte att trafiken i centrala Enköping kommer att se någon avsevärd försämring i samband med att Stattomten blir bebyggt med ett nytt hotell. Stattomten är belägen i stadens mest centrala läge, där det i dagsläget förekommer ett stort antal trafikrörelser. Hotellets tillskott till stadens besöksnäring bedöms innebära en ökning av besökare och därmed även trafikrörelser, men trots det är hotellet endast en av många verksamheter i centrala Enköping. Kommunen bedömer inte heller att andelen besökare till hotellet som tar sig dit med bil är så hög som flera yttranden ger sken av. De framtida hotellbesökarnas resor till och från hotellet analyseras djupare i kommunens parkeringsutredning samt den externa konsultens utlåtande. Här beskrivs även parkeringssituationen i centrala Enköping i dagsläget och hur hotellet skulle påverka läget. Kommunens parkeringsinventeringar i centrum visar även att det finns relativt gott om lediga parkeringsplatser i centrala Enköping. De nämnda dokumenten finns tillgängliga på kommunens hemsida, enkoping.se/stattomten.

Byggaktörens ekonomi

Först och främst vill kommunen upplysa om att en detaljplan inte reglerar vilken aktör som kommer att bygga hotellet. När detaljplanen för Stattomten vunnit laga kraft så gäller alla de aktuella planbestämmelserna för höjd, volym, gestaltning mm. oavsett vilken aktör som sedan kommer att köpa marken från kommunen och därefter genomföra byggnationen. Detta är således en process som inte är kopplad till ett särskilt företag, även om en detaljplaneprocess självklart är ett samspel mellan kommunen och byggaktören där de olika parterna strävar efter att komma överens för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för ett genomförbart projekt.

Kommunen har varit väldigt måna om att vissa särskilt viktiga värden ska finnas på Statomten, såsom centrumändamål i bottenvåningen, ett respektavstånd till Westerlundska gården, en viss volym som motsvarar ett antal hotellrum, en allmänt tillgänglig takterrass mm. Flera av de viktigaste värdena som kommunen krävt vid exploatering av Statomten har därför reglerats i det gällande markanvisningsavtalet och även i så stor utsträckning som möjligt säkerställts i detaljplanen. Dessa viktiga värden påverkas inte av vilken hotellaktör som kommunen ingått markanvisningsavtalet med, även om andra delar av hotellets utformning givetvis påverkas av vilken aktör som ska driva hotellet.

När det kommer till det aktuella markanvisningsavtalet med Vi Invest så har kommunen krävt att de ska visa upp att de har möjlighet att genomföra projektet. Detta har byggaktören gjort, vilketets bland annat visats i en finansieringsplan samt en motpartsgranskning som utförts av oberoende parter som granskat byggaktörens ekonomi och förmåga att genomföra projektet. Samhällsbyggnadsförvaltningen delar inte bedömningen om att hotellaktören inte har en tillräckligt god ekonomi för att genomföra projektet utan förlitar sig på de sakkunniga som granskat ekonomifrågorna och presenterat resultatet i ovan nämnda rapporter. Inför detaljplanens granskningsskede har kommunen genom externa parter åter igen granskat företagets ekonomi för att säkerställa att kraven uppfylls.

Alternativa lokaliseringar

Kommunen utesluter inte att andra föreslagna lägen i framtiden skulle kunna vara lämpliga för framtida etablering av hotellverksamhet. Kommunens näringslivsavdelning ser att behovet av framtida hotellrum kommer att öka, och dessutom behövs fler boendemöjligheter i olika kategorier och för olika målgrupper. Kommunen satsar på att locka fler besökare till staden genom bland annat fler evenemang, företagstillväxt och nya etableringar. Detta kommer att innebära en efterfrågan på fler hotellrum och en boendemix för olika målgrupper. Det nya stadshotellet fyller en viktig funktion för centrum och för särskilda målgrupper. Ett nytt hotell i ett annat läge, t.ex. inom Stationsstaden, skulle isåfall fylla andra viktiga syften och erbjuda helt andra typer av boendemöjligheter än det mycket centrala nya stadshotellet.

Kommunen delar däremot inte bedömningen att det ena förslaget till lokalisering av ett nytt hotell behöver utesluta ett annat förslag till lokalisering några år framåt i tiden. Kommunens erfarenhet är att flera företag och föreningar har svårt att förlägga sina möten och evenemang i Enköping, eftersom det saknas boendemöjligheter som passar deras behov, alternativt att det är fullbokat på de boenden som finns. Detta resulterar i att Enköping går miste om intäkter, både till vår besöksnäring, men även till näringslivet i stort då man väljer att bo på annan ort i en närliggande kommun eller väljer att lägga hela evenemanget utanför Enköpings kommun. Enköping är en växande kommun där det inte är omöjligt att man i framtiden behöver bygga ytterligare ett nytt hotell.

Lokaler i bottenvåningen

En av kommunens viktigaste principer vid nybyggnation på Stattomten har varit att bidra till ett levande centrum genom variation av verksamheter i hotellbyggnadens bottenvåning. Delar av bottenvåningen kommer att tillhöra hotellet, t.ex. hotellobbyn, eventuell restaurang etc., medan andra delar kommer att vara fristående som har möjlighet att inrymma annan centrumverksamhet. Kommunen saknar möjligheten att i en detaljplan styra vilken typ av centrumändamål som kommer att inrymmas i de lokaler som möjliggörs i hotellets bottenvåning. Det är upp till hotellaktören att hitta hyresgäster som kan bedriva centrumverksamhet på platsen. Hotellaktören analyserar marknaden och behovet av olika typer av verksamheter i centrala Enköping. Kommunen bedömer inte att tomma lokaler i centrum innebär att hela behovet av centrumändamål är uppfyllt i Enköpings stadskärna och att stadshotellets bottenvåning därmed inte ska få inrymma centrumändamål.

Förhållande till fördjupad översiktsplan/centrumstudie

En av huvudprinciperna för detaljplaneringen för Stattomten har varit att begränsa antalet våningar i gatuliv till högst fem våningar, för att skapa liknande proportioner av gaturummet som även gäller vid andra gator inom rutnätsstaden. På det viset kompletteras förhållandet mellan kvarteren och det offentliga rummet i centrum. Hotellförslaget har därför fem våningar mot angränsande bebyggelse vid Stora torget, med en indragen del med ytterligare tre våningar som inte angränsar direkt mot befintlig bebyggelse. Förvaltningen bedömer att riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanens centrumstudie, bland annat riktlinjerna för Stora torget och för Stattomten, stämmer väl överens med förslaget, men att ett avsteg görs från en generell riktlinje gällande antalet våningar mot befintlig bebyggelse. Riktlinjerna beskrivs som vägledande och enligt centrumstudien får sådana avsteg göras om det kan tillföra nya värden till staden. Förvaltningen bedömer att detta förslag utgör ett sådant nytt värde som kan motivera den relativt höga höjden jämfört med omkringliggande bebyggelse. Länsstyrelsen delar denna bedömning och konstaterar att ett planförslag får avvika från översiktsplanen om utökat förfarande tillämpas, vilket är fallet i den aktuella detaljplaneprocessen.

Påverkan på kulturmiljö

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar till viss del synpunkter om förslagets negativa påverkan på kulturmiljön i omgivningen utifrån vissa aspekter såsom storskalighet och höjd. Förvaltningen anser dock att det finns fler positiva än negativa konsekvenser av förslaget, både gällande påverkan på kulturmiljön men även (och kanske främst) som tillskott till staden. Inom detaljplaneringen behöver hänsyn tas till en stor bredd av olika frågor, där kulturmiljö är en av frågorna. Den sammantagna bedömningen i kulturmiljöutredningen är också att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa, men att en av konsekvenserna (kulturhistoriska värden kopplade till planstruktur och gatubild) får negativa konsekvenser. Sammantaget ser samhällsbyggnadsförvaltningen att det aktuella hotellförslaget skulle innebära positiva effekter för Enköpings kommun, bland annat för näringslivet och för ett levande centrum. I samband med det nya gestaltningsförslaget har även kulturmiljöutredningen uppdaterats.

Den landar i samma slutsatser som den ursprungliga kulturmiljöutredningen, dvs. att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa.

Kommunens ambition är att det nya gestaltningsförslaget ska passa in bättre i omgivningen och samspela bättre med omkringliggande bebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det nya gestaltningsförslaget tar bättre hänsyn till platsens kulturmiljövärden, även om den negativa konsekvensen av byggnadens höjd som belysts i kulturmiljöutredningen fortfarande är aktuell.

Förslag till annan markanvändning

Samhällsbyggnadsförvaltningens utgångsläge att kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott givit förvaltningen i uppdrag att möjliggöra en etablering av hotellverksamhet på Stattomten. Det underlag som samhällsbyggnadsförvaltningen fått ta del av angående behovet av ett centralt hotell har visat på ett behov av hotellrum i centrala Enköping. Förvaltningen ser därför inte att det finns förutsättningar eller tillräckliga motiveringar att frångå beslutet om att hotellverksamhet ska etableras på Stattomten. Kommunen ser att detta är den typen av markanvändning som på bästa sätt kan bidra till ett mer levande centrum.

Att platsen ska förbli obebyggd, t.ex. genom att låta Stattomten bli en park, lekplats eller utomhusbad har också negativa konsekvenser, bland annat för kommunens ekonomi samt ur kulturmiljöaspekter. Platsen blir då inte det kringbyggda torg som eftersträvas utan förblir en saknad pusselbit i rutnätsstaden. Det vore inte heller det mest optimala sättet att förvalta och förädla platsens potential i stadens mest centrala fastighet ur en ekonomiskt hållbar synpunkt.

Markanvisningsavtal för Centrum 34:1

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade i oktober 2023 att godkänna markanvisningsavtalet med Vi Invest för fastigheten Centrum 34:1. Detta ärende är dock inte kopplat till detaljplanprocessen för Stattomten. Centrum 34:1 är en fastighet med en gällande detaljplan som vann laga kraft 2015 (DPL 2013/574) som möjliggör bostadsändamål. Detta är alltså en avslutad och fastställd detaljplan som fortfarande gäller, även om detaljplanen ännu inte genomförts. Kommunen ser det som positivt att en ny byggaktör nu är intresserad av att genomföra projektet och att dessa nya bostäder kan byggas. Detaljfrågor om projektet på Centrum 34:1 och hur olika frågor ska lösas på den platsen kan dock inte besvaras i denna samrådsredogörelse för detaljplanen för Stattomten.

Enköping

2024-11-18

Yasaman Ghanavi

Enhetschef för detaljplanering

Martin Eriksson/Domagoj Lovas

Planarkitekter